

# Fairville Labs

## MARSEILLE 3. BELLE DE MAI

« Facing inequalities and democratic challenges through Co-production in Cities (Fairville) » est un projet de recherche sur la production collective de la ville (ou coproduction) dans les quartiers populaires confrontés à des injustices sociales et des risques environnementaux.

Le projet se partage entre neuf zones urbaines, dans lesquelles des collaborations sont mises en place à partir de nécessités ou revendications de collectifs citoyens locaux.



Fairville expérimente la coproduction avec les acteurs de la société civile, les universités et les autorités locales afin d'encourager un engagement collectif face aux inégalités urbaines et environnementales avec les résidents ou les groupes citoyens concernés.

Au travers de la coproduction de connaissances et de recherches orientées vers l'action, le projet espère contribuer à repenser en profondeur la démocratie urbaine.

Vous souhaitez soutenir le projet ou y contribuer ? Vous seriez intéressé de vous impliquer dans une des tâches ou un de nos Fairville Labs.

Contactez-nous !

[www.fairville-eu.org](http://www.fairville-eu.org)

[fairville.eu@gmail.com](mailto:fairville.eu@gmail.com)



## CONTEXTE

Marseille fait face à d'importantes inégalités, avec des taux de chômage et de pauvreté parmi les plus élevés de France. L'effondrement de deux immeubles le 5 novembre 2018, qui a causé la mort de 8 personnes, a mis en lumière la présence de 40 000 logements dégradés, résultat de décennies de mauvaise gestion politique et de politiques urbaines spéculatives. La hausse des loyers, la prolifération d'Airbnb et la destruction du logement social ont aggravé la ségrégation sociale existante. En réponse, les institutions publiques ont lancé le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour lutter contre l'habitat indigne et améliorer les conditions de vie. Cependant, les groupes locaux craignent que les situations spécifiques des habitants ne soient pas suffisamment prises en compte, et que la rénovation des quartiers affecte à la fois leur statut d'occupation et le marché locatif.

Le 3e arrondissement de Marseille, en particulier le quartier Belle de Mai, a souffert de décennies de négligence dans le domaine des services publics, des écoles, des transports, des infrastructures et du logement. De nombreux habitants vivent dans des conditions précaires, avec des logements indignes et surpeuplés, souvent sous la domination de propriétaires exploitants.

- ACTEURS PUBLICS**
  - ACTEURS PARAPUBLICS**
  - PRESTATAIRES PRIVÉS/PUBLICS**
  - RÉSEAU ASSOCIATIF**
- relation Marchés publics
  - relation contractuelle
  - relation partenariale
  - relation de mutualisation pluridisciplinaire
  - relation d'assistance et d'accompagnement d'expertise
  - relation illégale
  - relation en manque
- AMD (Assistance Maitrise D'ouvrage)
  - Coproduction/AMU (Assistance Maitrise D'usage)
  - Parc social de fait
  - Parc social de Droit

Le quartier connaît d'importants défis socio-économiques, avec des taux de pauvreté et de chômage respectivement de 52 % et 30 %. On observe aussi une augmentation des groupes sociaux marginalisés et une forte présence de marchands de sommeil exploitant les résidents. Le Fairville Lab (FVLab) à Marseille se concentre sur l'accès au logement digne et abordable. Il traite également des enjeux climatiques de réhabilitation du quartier de la Belle de mai.

## ACTEURS IMPLIQUÉS

Le FVLab Marseille est coordonné par APPUI (un facilitateur national travaillant avec les habitants), le CNRS (UMR LAVUE) et Un Centre Ville Pour Tous (CVPT), un partenaire local avec 20 ans d'expérience sur la question des conditions et politiques du logement à Marseille.

Le principal partenaire local est le Collectif des Habitants Organisés du 3e arrondissement (CHO3), qui a mobilisé de nombreux habitants depuis 5 ans pour renforcer la solidarité et lutter contre les injustices urbaines. Le FVLab collabore avec le sous-groupe Droit à la Ville, qui se concentre sur le logement, la mobilité, l'espace public et le jardinage. Parmi les autres membres du groupe Droit à la Ville figurent l'association Compagnons Bâisseurs (CSO) et le collectif de jardiniers L'Hydre.

Le FVLab est également associé à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) pour des recherches conjointes. Notre principal interlocuteur public est la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLAIN), responsable opérationnel pour la mise en œuvre du PPA.

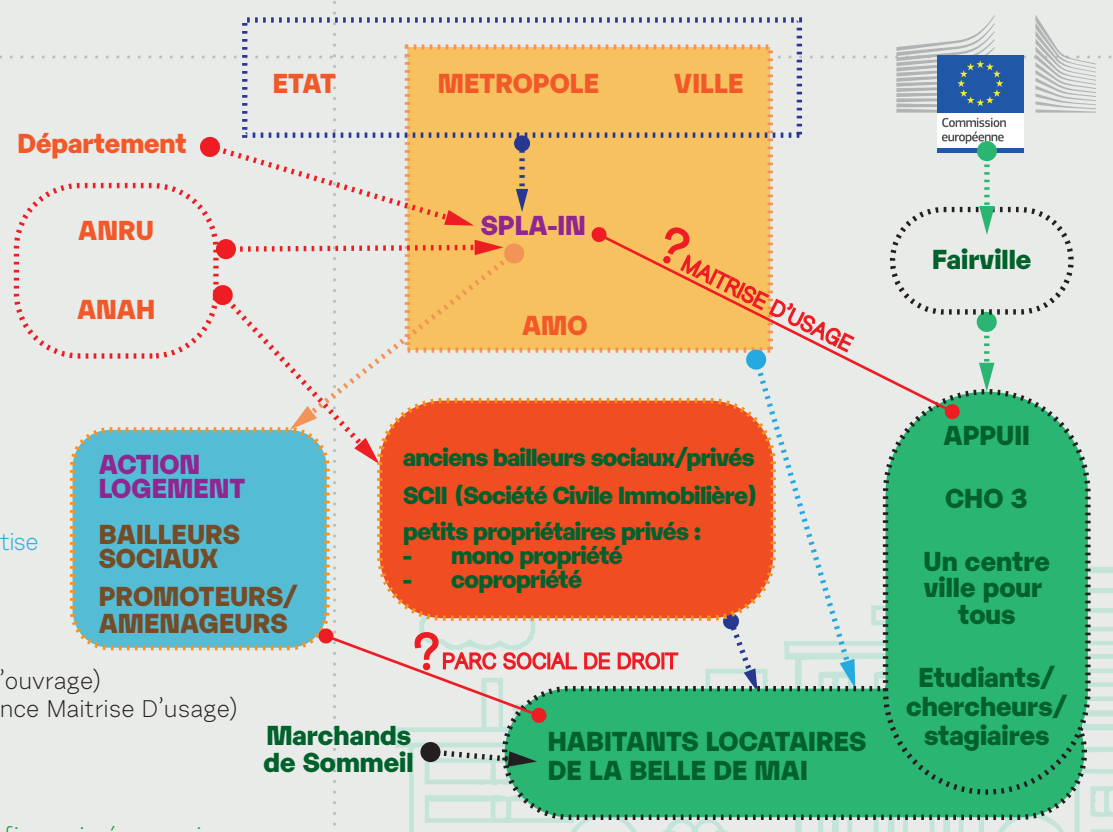


Figure 1: Schéma « Cartographie des acteurs principaux » réalisé par les étudiants en urbanisme de l'IMVT, en coopération avec le FV-Lab. © Seifeddine Medjrab, Louis Chamouveau and Lucie Houbardon.

Liens web :

CHO3 : <https://www.instagram.com/cho3marseille/>

Compagnons bâtisseurs : <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/Provence>

Collective l'hydre : <https://www.instagram.com/Lhydre/?hl=fr>

IUAR : <http://iuar-lieu-amu.fr/>

## ACTIONS

Le FVLab Marseille vise à favoriser le changement urbain en promouvant une culture politique locale caractérisée par la transparence, les débats démocratiques et la prise de décision horizontale. Il répond au manque de démocratie locale et de processus urbains co- produits, et cherche à améliorer la compréhension des inégalités ainsi que l'accès à l'information.

Durant l'hiver 2023/24, les membres de l'équipe FV ont participé à des réunions et sessions de travail avec les partenaires en utilisant une approche d'« observation participante ». Cela a permis de clarifier les besoins et objectifs de chaque partenaire. L'équipe a ensuite organisé des ateliers populaires d'urbanisme, renforçant la compréhension des inégalités sociales, de l'urbanisme et de la politique locale à Belle de Mai, consolidant la confiance entre partenaires. A cette occasion le lab a fourni l'accès à des cartes, articles et études urbaines, permettant aux participants de s'approprier des données actuelles et historiques. De plus, le Fairville lab a organisé trois balades de quartier avec des groupes de résidents, disponibles en son, texte et images sur le blog de Fairville (<https://www.fairville-eu.org/post/story-maps-the-3rd-district-of-marseille>). Une carte co-produite rassemble différents projets isolés dans le quartier, mettant en lumière l'interconnexion des transformations urbaines. Notre prochaine étape est de diversifier et enrichir cette carte avec plus d'informations interactives et co-produites, pour promouvoir une compréhension plus complète des changements urbains dans la zone.

L'objectif de promotion d'une culture politique locale est lié à la lutte contre les inégalités urbaines, notamment en matière de logement et de ségrégation spatiale. Nous visons aussi à combattre l'injustice sociale, l'exclusion structurelle et le racisme.

Le FVLab à Marseille mène diverses activités, notamment :

- Travaux de terrain et recherches pour comprendre et traiter les fractures socio-spatiales.
- Actions d'engagement communautaire pour mobiliser les habitants locaux, telles que des rassemblements publics, ateliers, enquêtes porte-à-porte, et observations dans l'espace public.
- Ateliers et séminaires pour favoriser l'apprentissage collectif et la contre-expertise.
- Réunions de coordination régulières et création de nouveaux partenariats.
- Communication publique via flyers, affiches, balades urbaines, ateliers dans l'espace public et conférences.





# ALLER DE PORTE EN PORTE.

## Rendre visibles les conditions de logement dans le quartier.

Le projet de rénovation du centre-ville (PPA) à La Belle de Mai a pour mission de réhabiliter les logements et les espaces publics, en comblant les retards historiques d'investissement urbain. Les autorités publiques vont acquérir 30 immeubles et créer 120 logements sociaux. Par ailleurs, les propriétaires privés peuvent bénéficier d'un soutien public pour la rénovation. Cependant, les autorités publiques sont principalement en contact avec les propriétaires et disposent de très peu d'informations concrètes sur les conditions de vie locales, telles que l'état des logements et la situation sociale des locataires. Nous craignons un manque de prise en compte de ces situations souvent complexes, marquées par des pratiques de location illégales et l'absence de contrôles et d'aides publiques. Pour y remédier, nous avons mené en hiver 2024 une démarche porte-à-porte afin de dialoguer avec une diversité de profils et situations. Un questionnaire complet a été co-rédigé avec deux objectifs principaux :

- **Rendre visible la variété des situations de logement et de vie, et défendre les résidents modestes et vulnérables à travers un rapport écrit et une présentation publique.**
- **Informers les habitants sur les associations locales qui défendent le droit au logement, favorisant l'organisation collective et la solidarité basée sur des expériences et savoirs partagés.**



Figure 3: Porte-à-porte à La Belle de Mai avec Hélène Froment (Ben Kerste, Novembre 2024)

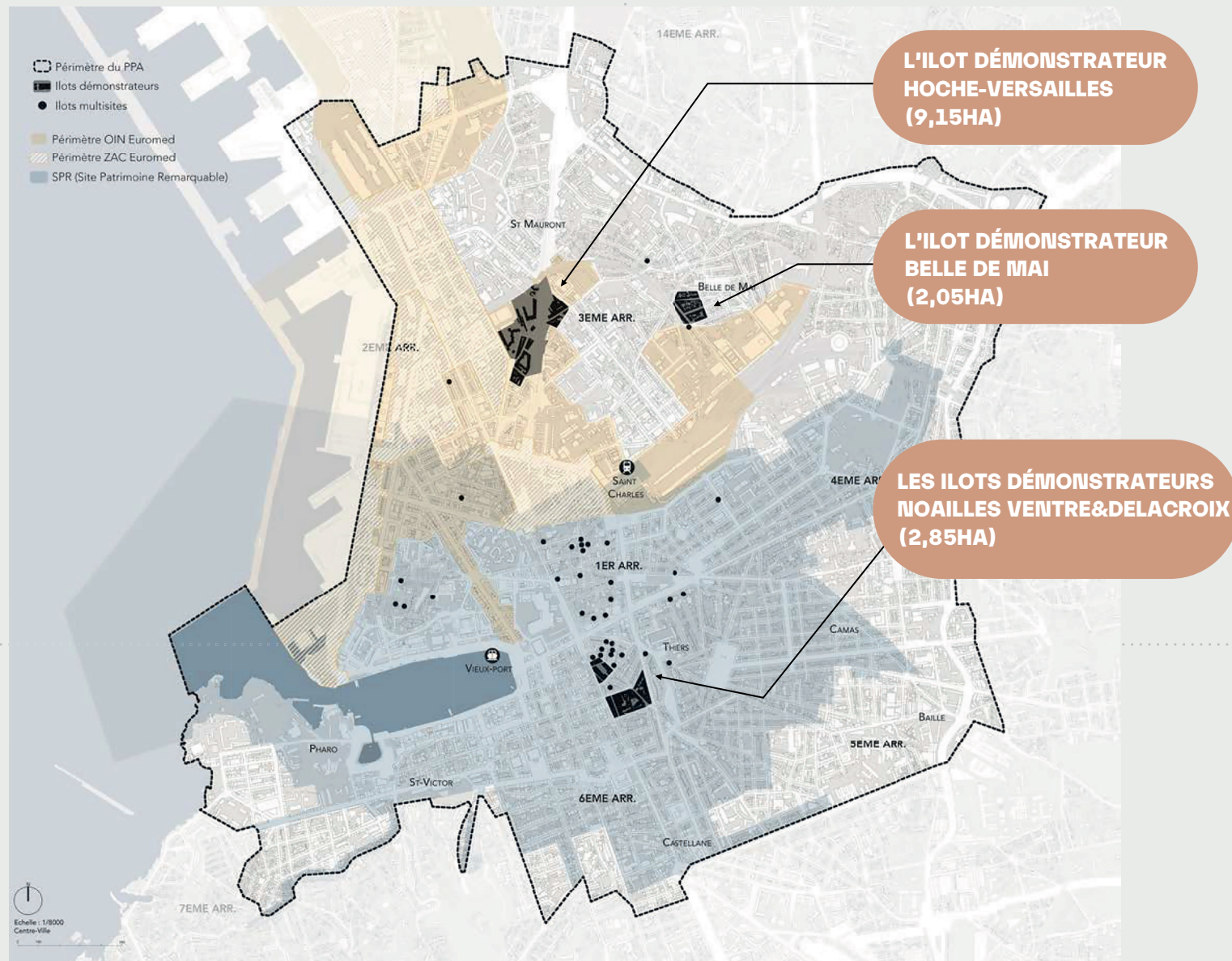


Figure 2: Les « zones prioritaires » d'intervention urbaine (l'îlot démonstrateur - en noir) du projet PPA dans le centre-ville élargi (Source : SPLAIN 2024, p.5)

Le porte à porte est réalisé par des membres d'Un Centre Ville Pour Tous, des chercheurs du CNRS et des habitants du CHO3. Leur présence facilite la confiance et le lien avec les occupants. Lors de la préparation, les parties prenantes partagent expériences et savoir-faire, notamment des conseils pour mener les visites porte-à-porte, concevoir le questionnaire et présenter les enjeux urbains à des personnes non initiées. En coopération avec le FVLab, des étudiants en urbanisme réalisent des recherches qualitatives avec les institutions et associations locales, en analysant les politiques et outils garantissant les droits au logement et prévenant le déplacement social.

### Résultats de l'enquête co-produite : des conditions d'habitations dégradées

Selon notre enquête, les loyers sont relativement abordables dans le quartier. Si certaines situations de logement sont acceptables, plusieurs cas soulèvent toutefois de sérieuses préoccupations : logements dégradés, sur-occupation, marchands de sommeil et cages d'escaliers en mauvais état. Les barrières linguistiques – notamment la difficulté à parler ou comprendre le français – compliquent encore davantage le quotidien. Presque personne n'est informé des projets de réaménagement du PPA. Les associations œuvrant pour l'accès aux droits sont largement inconnues ou peu sollicitées par les habitants que nous avons rencontrés.

Figure 4: Un groupe de travail lors d'un atelier Fairville (Gaia Pilia, Mars 2025)

80 % des 53 ménages interrogés sont locataires ou sous-locataires, contre 54 % à Marseille dans son ensemble. 40 % des résidents enquêtés se déclarent insatisfaits de leur logement. Un sur quatre décrit une relation très difficile avec son propriétaire. Près de neuf sur dix signalent des problèmes liés aux nuisibles (souris, rats, cafards) et six sur dix souffrent d'humidité. Enfin, deux tiers des logements visités sont très petits, de 25 à 40 mètres carrés et sont suroccupés. Cela reflète des dynamiques spéculatives immobilières et pose la question des conditions de vie dans le quartier. A cela s'ajoutent les questions de chaleur urbaine, 60% des logements sont des bouilloires internes.

Après une série de réunions, ateliers et présentations avec les habitants, groupes de terrain et associations locales — réunis sous l'initiative « Pour une réhabilitation du quartier pour toutes et tous » — et dans le cadre d'un travail collaboratif de partage des savoirs et de co-construction des revendications, nous proposons désormais collectivement une série de mesures aux autorités publiques :

- **Droit à la transparence, à l'information et au soutien** : nécessité d'un guichet d'aide permanent au cœur du quartier Belle de Mai.
- **Zéro expulsion des résidents de logements dégradés** par la mise en œuvre d'une charte de relogement garantissant qu'aucune victime de mauvaises conditions de logement ne soit laissée de côté — quel que soit son statut juridique.
- **Relogement, encadrement des loyers, permis de louer** : proposition de création d'un collectif de suivi et vigilance pour veiller à l'application des mesures annoncées et au respect des droits des habitants.

L'objectif principal du Fairville Lab – 3e arrondissement de Marseille pour 2025-2026 est de renforcer les dynamiques collectives autour des transformations du quartier, en mobilisant habitants, militants, étudiants, chercheurs, artistes, professionnels et acteurs institutionnels.

