Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ?

Pierre Fournier, Sylvie Mazzella

▶ **To cite this version:**

Pierre Fournier, Sylvie Mazzella. Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ? : L'haussmannisation de la rue de la République à Marseille. Les Cahiers du Centre de recherches historiques, 2001, 26, pp.173-188. 10.4000/ccrh.1523 . hal-01220542

HAL Id: hal-01220542

https://amu.hal.science/hal-01220542

Submitted on 26 Oct 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les Cahiers du Centre de Recherches Historiques

26 (2001)
Du cahier de la coutume ... au livre // Études urbaines

Pierre Fournier et Sylvie Mazzella

Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ?

L'haussmannisation de la rue de la République à Marseille

Avertissement
Le contenu de ce site relève de la législation française sur la propriété intellectuelle et est la propriété exclusive de l'éditeur.
Les œuvres figurant sur ce site peuvent être consultées et reproduites sur un support papier ou numérique sous réserve qu'elles soient strictement réservées à un usage soit personnel, soit scientifique ou pédagogique excluant toute exploitation commerciale. La reproduction devra obligatoirement mentionner l'éditeur, le nom de la revue, l'auteur et la référence du document.
Toute autre reproduction est interdite sauf accord préalable de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France.

revues.org

Revues.org est un portail de revues en sciences humaines et sociales développé par le Cléo, Centre pour l'édition électronique ouverte (CNRS, EHESS, UP, UAPV).

Référence électronique
Pierre Fournier et Sylvie Mazzella, « Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ? », *Les Cahiers du Centre de Recherches Historiques* [En ligne], 26 | 2001, mis en ligne le 30 novembre 2008, consulté le 02 octobre 2015. URL : http://ccrh.revues.org/1523 ; DOI : 10.4000/ccrh.1523

Éditeur : Centre de Recherches Historiques
http://ccrh.revues.org
http://www.revues.org

Document accessible en ligne sur :
http://ccrh.revues.org/1523
Document généré automatiquement le 02 octobre 2015.
© Tous droits réservés

Pierre Fournier et Sylvie Mazzella

Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ?

L'haussmannisation de la rue de la République à Marseille

L'espace social est tout plein de formes passées (normes, institutions, objets) dont l'usage au présent renouvelle le sens. Il reste à s'efforcer de penser de manière non mécanique un tel processus, sans se laisser prendre aux risques symétriques de la tyrannie des héritages et de la liberté des usages (ou de la détermination dans l'instant).

Bernard Lepetit, « Le présent de l'Histoire », Formes de l'expérience. Une autre histoire sociale[1]

1 Au moment de sa percée d'inspiration haussmannienne sous le Second Empire comme aujourd'hui, la rue Impériale devenue rue de la République est inscrite dans un projet d'aménagement de l'articulation entre ville et port à Marseille. L'actuel projet, baptisé « Euroméditerranée », s'étend sur 313 hectares de la gare Saint-Charles au fort Saint-Jean, et jusqu'à Arenc. Il s'agit de requalifier un grand secteur urbain, où vivent près de 30 000 habitants et travaillent plus de 20 000 personnes. Ce projet est une opération d'aménagement articulée au développement économique de nouvelles activités, avec la réalisation de 500 000 m^2 de bureaux sur 15-20 ans, la création de 6 000 logements neufs et la réhabilitation de 7 000 logements, la création de commerces et d'équipements. L'objectif est l'implantation d'entreprises privées à vocation principalement tertiaire et internationale[2]. Il vient plus de cent ans après les opérations de construction menées dans le quartier de la Joliette, d'Arenc et du Lazaret par Paulin Talabot (docks) et par Jules Mirès puis Émile Pereire (immeubles résidentiels). Dans les deux cas, il s'agit d'orienter la ville vers les bassins portuaires de la Joliette, de « tirer » les beaux quartiers vers des espaces qui, en 1860, viennent d'être créés, gagnés sur la mer à l'occasion de la construction du port moderne, ou qui, aujourd'hui, viennent d'être libérés par la disparition de certaines activités en lien avec le port. L'essentiel du commerce maritime se fait désormais par Fos et les échanges de marchandises qui continuent de passer par Marseille peuvent être cantonnés dans les bassins du nord, laissant les bassins du sud au développement du trafic des voyageurs vers la Corse et vers le sud de la Méditerranée qui ne requiert pas tant d'infrastructures en arrière des quais. Dans les deux cas, il s'agit de construire un nouveau quartier résidentiel et économique en lien aussi avec la gare de chemin de fer, qui date de 1848 et dont le réaménagement est imposé pour accueillir le nouveau trafic dû à l'extension de la ligne TGV. Entre ces deux grandes intentions politiques de valorisation du site et quel que soit leur degré de réussite, la rue, sur plus d'un siècle, sert de résidence à des habitants qui y trouvent, selon leurs aspirations et selon les époques, une adresse plus ou moins recherchée.

2 Comme au moment du projet initial, l'opération Euroméditerranée s'inscrit dans un grand programme national de politiques urbaines[3]. On y retrouve *mutatis mutandis* les mêmes acteurs collectifs qu'au XIX^e^ siècle, ceux-là mêmes dont Maurice Halbwachs a décrit les interactions dans son ouvrage sur les expropriations à Paris à la fin du XIX^e^ siècle[4] et que Marcel Roncayolo retrouve dans son analyse des mécanismes de la planification urbaine et de la spéculation à Marseille[5]. Ces travaux restent d'actualité pour donner une intelligibilité aux transformations à grande échelle de la ville et pour lire le jeu des uns et des autres dans le fonctionnement des systèmes d'acteurs qui façonnent les grands espaces, de nos jours comme au XIX^e^ siècle.

3 Pour Halbwachs, le planificateur-expropriateur (l'État, la municipalité) est incapable de prévoir, d'anticiper, d'imposer quoi que ce soit en matière de développement urbain. Il obéit seulement à la pression des demandes de la population ; il est une courroie de transmission. Le pouvoir politique, royal, impérial ou républicain, n'a ainsi rien décidé ni empêché en matière d'extension de Paris. Les mesures prises par lui ne sont là que pour légitimer, officialiser des aménagements effectués en dehors des directives prévues. Le spéculateur (directeur de grande société foncière par exemple) n'est pas non plus l'acteur isolé qui, selon une idée reçue, crée

de toutes pièces un nouveau quartier sans être assuré de son peuplement. Il est en revanche un acteur collectif particulièrement bien informé des préoccupations de la population, et possède la capacité d'en anticiper les besoins. Halbwachs précise :

> Si au-delà du désordre actuel, le spéculateur prévoit une organisation enfin stable, c'est qu'il prolonge et développe en pensée certains faits qui ont retenu son attention, c'est qu'il compare avec raison des cas dont lui seul reconnaît l'analogie, c'est que, par « une sympathie » particulière, il comprend mieux un certain nombre de phénomènes et en calcule plus exactement l'importance et la durée, c'est surtout qu'il embrasse d'un seul regard une quantité de faits complexes et éloignés[6].

4 À Marseille, les spéculateurs Jules Mirès, Paulin Talabot ou Émile Pereire correspondent à ce type d'acteur collectif, engagé dans de grands ouvrages haussmanniens caractérisés par la procédure de déclaration d'utilité publique, par le recours aux expropriations *via* la municipalité, par l'intervention financière de grandes sociétés immobilières et de banques. Les raisonnements de Maurice Halbwachs, déplacés dans le contexte marseillais, permettent d'éclairer le sens et la portée de l'action menée par ces financeurs, en même temps que les conditions de l'échec de l'opération de la rue Impériale.

L'échec d'une opération financière

5 La construction rapide (1862-1864) de la rue Impériale s'inscrit dans un contexte de plein essor urbanistique dans lequel Marseille donne l'impression d'exploser, d'éclater en tous sens, et surtout vers l'est et le sud[7]. La population de la ville passe de 183 000 habitants en 1846 à 300 000 en 1866. Marseille connaît, durant cette période, une profonde mutation économique affectant jusqu'à la topologie de la ville : arrivée de la première ligne de chemin de fer, entrée des eaux de la Durance, implantation du nouveau port de la Joliette (1844-1854), construction massive d'immeubles et de bâtiments monumentaux pour les pouvoirs publics (palais de justice 1856-1862, préfecture 1862-1866), création de parcs comme celui qui jouxte le palais Longchamp (1862-1864), exécution de travaux de voirie qui redéfinissent l'extension de la ville. Différents facteurs locaux et nationaux favorisent l'ensemble de ces réalisations dans Marseille, notamment le souhait des maires et préfets de mener des politiques monumentales, couplé à la transformation des conditions de financement de ce type d'opérations avec la fondation d'une nouvelle forme de banque, qui recueille les capitaux du grand public et les transforme en prêts à long terme (le Crédit mobilier fondé en 1852 par les frères Pereire, la Caisse nationale des chemins de fer fondée en 1853 par Jules Mirès…).

6 Derrière le percement de la rue Impériale, il faut voir une réponse à la nécessité d'organiser le développement urbain en coordonnant ces transformations localisées, ainsi qu'une réponse qu'au problème des vieux quartiers insalubres du centre historique qui occupe les débats publics depuis le XVIII^{e} siècle. Après l'extension de la ville au sud aux XVII^{e} et XVIII^{e} siècles, on parle d'une *troisième ville* en train de se construire, au nord, sur les terrains en arrière des quais du nouveau port. Si l'on s'interroge sur les moyens de la relier à l'ancien port, le passage par les quais apparaît comme un long détour, d'autant qu'ils sont souvent encombrés par des marchandises. Quant au prolongement vers le nord de l'axe de la rue d'Aix, qui structure le lien du centre ancien avec la ville du sud *via* le cours Belsunce et la rue de Rome, il présente l'inconvénient de dénivelés considérables ralentissant la circulation. Plusieurs solutions sont envisagées qui vont du tunnel sous la colline (projet Vaucher en 1855) à l'arasement complet de cette barrière physique (projet Mirès en 1858). Le percement d'une large rue dans le bâti ancien et dans l'épaisseur de la colline se situe à l'entre-deux. Par ses caractéristiques, l'ouverture de la rue Impériale constitue déjà une mutation urbaine considérable. Une tranchée d'une profondeur de 25 mètres par endroit, d'une largeur de 60 mètres, est creusée ; 1 200 000 m^3 de déblais sont déversés dans la mer grâce à quatre lignes de chemin de fer établies sur douze kilomètres ; pour la première fois en France, on utilise des locomotives, des grues roulantes de 35 mètres de hauteur, des machines à fabriquer le mortier. La procédure d'expropriation est rapide au regard de l'importance de la surface, 100 000 m^2 pour la nouvelle voirie et pour les futurs immeubles : six mois pour les ententes amiables entre juillet 1861 et janvier 1862, huit mois pour la majeure partie des règlements par jury d'expropriation. 935 maisons sont détruites,

16 000 personnes déplacées vers de nouveaux immeubles construits par les spéculateurs dans les quartiers de la Belle-de-Mai et de Notre-Dame-de-la-Garde[8].

7 Avant l'opération de la rue Impériale réalisée entre 1862 et 1864, c'est la construction d'un nouveau quartier sur les terrains de la Joliette, soutenue par le spéculateur Jules Mirès dès 1856, qui se situe, selon Marcel Roncayolo[9], au « démarrage » de l'haussmannisation marseillaise par le type de bâti standardisé qu'on y rencontre et par l'effet d'entraînement qu'elle exerce durant les années 1860. Mirès achète au prix de 50 francs le mètre carré un terrain de 391 522 m^2 gagnés sur la mer à mesure de la construction du nouveau port qui se fait par remblai jusqu'à atteindre la côte requise par le tirant d'eau des bateaux attendus[10]. Il parie sur une importante rente spéculative et laisse écrire, dans le journal des chemins de fer dont il est le directeur, que ces terrains ont une valeur foncière comprise entre 300 et 400 francs le m^2. Il pense rapidement à englober la vieille ville dans son projet et propose, en 1858, on l'a vu, une opération d'unification des nouveaux quartiers de la Joliette à l'ancien port, qui suppose de raser les trois collines de la vieille ville (Saint-Laurent, les Moulins, les Carmes) qui dominent le vieux port et l'abritent du vent[11]. S'agit-il, par là, d'augmenter encore les perspectives de rente associées à ces opérations d'aménagement, ou de trouver *in extremis* une solution pour rattraper l'échec prévisible des premières ? On peut se le demander au regard de la délibération du conseil municipal du 1er décembre 1860 qui précise que les dépenses de construction dans le quartier de la Joliette et dans celui d'Arenc ont été supérieures à celles qui étaient prévues et que les locations s'effectuent très difficilement. Les étages inférieurs des immeubles du quai de la Joliette restent inoccupés alors que Mirès avait espoir de voir s'y implanter les corps insulaires et les grandes compagnies de navigation[12].

8 Émile Pereire, président du conseil d'administration de la Compagnie immobilière, fonde lui aussi, à cette époque, beaucoup d'espoirs sur Marseille,

> […] dont la prospérité est née des causes générales qui existent partout où le progrès du crédit et l'établissement des chemins de fer ont imprimé une grande impulsion au commerce et à l'industrie. Elle est favorisée de plus par une position exceptionnelle et par le commerce avec notre grande colonie qui a pris des proportions inouïes et devra s'accroître lorsque le percement du canal de Suez aura centralisé le commerce des Indes dans le bassin de la Méditerranée[13].

Mais, contrairement à Mirès et à Talabot, il n'a pas encore véritablement sa place parmi les investisseurs en lien avec le nouveau port. Pour l'ensemble de ces raisons, à la faillite de Jules Mirès, Émile Pereire intègre l'actif de la Société des ports dans sa Compagnie immobilière[14]. Le 14 août 1862, il signe avec le maire, Balthazar Rouvière, un traité selon lequel la ville vend à la Compagnie immobilière tous les terrains en bordure de la rue Impériale et des rues nouvelles adjacentes, d'une superficie minimale de 60 000 m^2 au sol[15]. Le prix de vente est fixé à 300 francs le m^2, soit un total de 18 millions de francs.

9 La rue Impériale donne l'exemple d'une opération haussmannienne menée par différents acteurs collectifs : les planificateurs-expropriateurs (l'État et la municipalité) ; les spéculateurs et, autour d'eux, la myriade d'actionnaires regroupés dans des compagnies immobilières soutenues par un nouveau système bancaire que ces sociétés ont fondé ; les architectes ; les petits entrepreneurs bâtisseurs d'immeubles, c'est-à-dire de segments de la rue suivant un cahier des charges fixé par la Compagnie immobilière ; et les ingénieurs des Ponts et Chaussées. Auguste Gassend, ancien chef de bureau de la direction des Ponts du département, est de ceux-ci. Il a la responsabilité de la voirie et des travaux publics à la mairie de Marseille. C'est lui qui, avec le maire Louis Lagarde, convainc Napoléon III, en septembre 1860, d'approuver le projet ; c'est encore lui qui précise, plus tard, le tracé du plan, le parcellaire, les îlots à démolir, en concertation avec les membres de commissions spécialement constituées pour examiner et approuver les plans proposés[16]. Deux commissions spéciales d'examen des plans illustrent cette variété d'acteurs. En 1860, sous l'égide du préfet, le sénateur de Maupas, la première réunit le président de la chambre de commerce, le secrétaire général de l'évêché, un membre du conseil général, le receveur général, le président du grand conseil des sociétés de prévoyance et de secours mutuel. Une seconde commission, réunie en 1862, poursuit la négociation. Elle est constituée d'acteurs locaux : un avocat, un directeur de l'école de

médecine, un banquier, un négociant, un membre de la chambre de commerce et un juge au tribunal de première instance. Elle a pour objectif, précise Auguste Gassend, de recueillir les observations du public pour qu'il puisse formuler son avis. S'il faut compter avec les résistances du pouvoir local, comme en témoigne la longue polémique relative aux projets d'extension portuaire tout au long du XIX^e^ siècle, cette lourde procédure de négociation ne doit pas masquer le poids décisif du corps des Ponts et Chaussées[17] qui sélectionne les projets soumis aux enquêtes publiques et définit les choix techniques. Et si les tractations à l'échelle locale ont su ici s'articuler avec la volonté nationale pour la réalisation du projet[18], c'est peut-être du fait que certains acteurs ont occupé successivement des positions de représentants de l'intérêt de l'État et de représentants des intérêts locaux (comme de Montricher ou Gassend).

10 Tout un jeu de crédits, d'avances, d'intérêts mais aussi d'endettements en cascade s'installe entre les différents acteurs du projet. En 1860, l'État accorde une subvention de 6 millions de francs à la municipalité pour engager les travaux dans la rue Impériale[19] et l'autorise à emprunter pour poursuivre les travaux d'aménagement des nouveaux ports. La ville qui a programmé une subvention de 12 millions de francs de plus pour équilibrer le budget autorise un crédit à la Compagnie immobilière d'Émile Pereire. La même Compagnie immobilière consent des crédits aux petits entrepreneurs qui lui achètent des parcelles de la rue[20] de la République pour y construire des immeubles et revendre les appartements. En cas d'échec, les difficultés s'enchaînent dans l'ordre inverse. Lorsque les petits entrepreneurs ne parviennent pas à vendre ni à louer ces appartements, leur faillite fait du bailleur de fonds le propriétaire. Mais la Compagnie immobilière n'arrive pas davantage à vendre ni à louer, donc à rembourser ses dettes, et fait faillite à son tour. La municipalité augmente par suite son endettement auprès de l'État. Au lieu des 12 millions de francs qu'elle croyait engager dans l'opération, c'est 30 millions que Marseille y engloutit[21]. La Société immobilière marseillaise (SIM), constituée à partir de capitaux des grandes familles marseillaises[22], reprend de la Compagnie immobilière, en 1878, l'ancien actif immobilier de la Société des ports (comprenant les immeubles et terrains des nouveaux quartiers de la Joliette et du Lazaret[23]), et de la Nouvelle compagnie immobilière, en 1890, le reste des actifs de la Compagnie immobilière, liquidée en 1881 (comprenant les immeubles de la rue de la République et les terrains d'Arenc).

11 Comment comprendre cet échec financier ? En 1881, les liquidateurs de la Compagnie immobilière analysent la situation avec recul :

> Plusieurs causes ont longtemps retardé le développement de nos locations à Marseille : un ralentissement marqué dans l'accroissement de la population, l'inexécution des grands travaux d'utilité publique, les habitudes et les traditions qui tenaient les locataires, industriels et commerçants éloignés des nouveaux quartiers, enfin le trop grand nombre d'immeubles bâtis eu égard au chiffre de la population[24].

Pour les seules années 1861 à 1863, 2 640 logements ont été construits alors que la moyenne annuelle de construction à Marseille était de 350 logements entre 1857 et 1861[25]. La Compagnie immobilière marseillaise est contrainte de renoncer à vendre les logements ; elle ne parvient à louer la totalité du parc de la rue de la République qu'à partir de 1880.

12 L'échec financier de la rue Impériale est un exemple de discordance entre les attentes des spéculateurs et le comportement des habitants : alors que les prix des terrains en 1860 sont parmi les plus élevés de Marseille[26], la rue reste en partie inhabitée jusqu'en 1880. La population n'y vient pas, poursuivant son lent déplacement vers le sud de la ville, commencé dès le XVIII^e^ siècle, pour sa fraction bourgeoise ; s'installant sur les terrains laissés vierges et en périphérie, suivant une logique libérale d'urbanisation, pour sa fraction populaire[27]. Cela signifie l'échec de la « troisième ville ». Comment le comprendre ? C'est pourtant là qu'il y a le plus nettement anticipation de besoins collectifs. Et le développement de l'activité portuaire témoigne de sa pertinence. Dans ce cadre, on l'a dit, la rue Impériale doit servir à *relier* les « villes ». Il semble cependant que la compétition à laquelle se livrent les investisseurs privés (comme Mirès, Talabot, Pereire…) dans la nouvelle zone les font jouer d'abord les uns contre les autres, et ici contre l'éventualité d'une troisième ville dont les bénéfices escomptés seraient jugés mal partagés. Il faudrait aussi évoquer le climat de

concurrence qui prévaut, parallèlement, entre les acteurs publics en charge de l'aménagement (Gassend, de Montricher, Delestrac…). Bref, c'est une analyse en termes de champs du pouvoir (de champ des spéculateurs, de champ des planificateurs, peut-être même de champ politique) que propose implicitement l'article de Claude et Denise Jasmin[28]. La conséquence de ces tensions pour la rue Impériale est qu'il ne s'agit rapidement plus, avec ces projets, de relier une troisième ville aux précédentes, mais de rattacher de nouveaux quartiers au reste de *la* ville, de *réunir* la cité[29]. Et c'est sur cette question de l'anticipation de la dynamique urbaine qu'on peut réinterroger l'opération de la rue Impériale un siècle après, pour s'apercevoir que des besoins collectifs ont bien été satisfaits, mais entendus de façon particulière.

13 Si, conformément à l'analyse d'Halbwachs, on voit là que les besoins collectifs ne se laissent pas guider par la seule volonté politico-économique, si la ville ne se décrète pas par « accumulation de capitaux et concentration administrative »[30], Claude et Denise Jasmin en concluent sans doute trop vite que « le milieu qui venait d'être tranché et déplacé reprit et sa place et sa revanche »[31] sans effet sur le peuplement urbain. Sur le premier point, l'analyse de Maurice Halbwachs semble moins offrir un modèle prescriptif, auquel les spéculateurs marseillais, par défaut d'anticipation, ne se seraient pas conformés, qu'un outil pour interroger l'échelle des raisonnements des acteurs collectifs engagés dans ce genre d'opération. Ainsi, Jules Mirès tente d'abord, avec le projet de la rue Impériale, une opération de sauvetage de son premier projet qui, lui, relevait bien d'anticipations sur les besoins collectifs. Quant à Émile Pereire, il ne fait que suivre la commande municipale inspirée par Mirès, en reportant son rôle d'anticipation sur d'autres secteurs que l'urbanisation. Il juge pertinent le projet municipal sur la base d'éléments de contexte d'une autre nature, moins locaux, plus larges, moins résidentiels que commerciaux (la dimension résidentielle n'est qu'une voie d'entrée dans ce qui se joue autour du port en termes commerciaux), situant la rue Impériale entre vieux et nouveau ports bien sûr, mais surtout entre la gare maritime et la gare ferroviaire, à un moment où le développement économique semble passer par chacune de ces deux voies de communication sur lesquelles il parie à l'échelle nationale, voire internationale. S'agissant du second point de l'échec financier supposant l'absence de tout effet produit par l'opération d'aménagement urbain en termes de dynamique urbaine, il mérite d'être examiné de plus près par une étude fine des transformations de la morphologie sociale.

L'échec d'une dynamique urbaine ?

14 Depuis 1890, moment où la SIM prend en charge la gestion en location de l'essentiel du parc foncier de la rue de la République jusqu'à nos jours où les logements sont toujours en location pour 80 % d'entre eux (90 % en 1990), la question de la spéculation foncière pour la rue de la République n'a plus qu'un sens limité, en tout cas en termes d'écart entre un coût d'achat et un produit de vente : elle concerne uniquement de gros intérêts financiers et non les résidents. L'apparition dans ce cadre d'un nouveau propriétaire en 1986, avec le rachat par la COFINDA, filiale de la société Danone, d'une moitié du parc locatif n'y change rien. Il s'agit à ce moment-là d'un placement comme réserve de valeur, sans mise en œuvre immédiate d'une politique de réhabilitation du parc ni objectif spéculatif assuré, dans la mesure où l'évocation de grands projets de valorisation publique de cette zone, comme le projet Euroméditerranée lancé au début des années 1990, est récurrente sur le siècle[32] sans jamais de concrétisation jusque là. Est-ce que, pour autant, ne se posent plus la question des transformations de la zone en matière de morphologie sociale et, plus précisément, la question du classement social par le cadre résidentiel, qui sont d'ordinaire décisives dans l'analyse de la spéculation foncière ? En effet, l'écart escompté par le spéculateur entre prix d'achat et prix de vente tient d'ordinaire à de nouvelles perspectives quant aux capacités de financement des futurs résidents, donc à un renouvellement de la population résidente. L'échec financier de l'opération de départ fait-il de ces 3 000 appartements un simple hébergement du type « grand ensemble »[33], fût-ce en centre ville : avec un seul propriétaire, un seul gérant, de grands immeubles à logement standardisé, et avec, immanquablement, des caractéristiques de population telles que celles qu'on connaît dans ce genre de zone d'habitation à la fin du XX^{e} siècle ? On va voir que, sans qu'il y ait vente, l'occupation de ces logements construits dans une certaine logique de peuplement porte

des effets de renouvellement de la population. La dimension ségrégative, intimement liée d'ordinaire au programme spéculatif, se retrouve rue de la République, en dépit de l'échec financier de l'opération de départ.

15 Renoncer à vendre, c'est perdre l'occasion d'intéresser au nouveau port des élites économiques montantes[34] venant d'autres secteurs, qui pouvaient trouver là un bon cadre bâti et une proximité maintenue à la ville, en même temps qu'une proximité avec la nouvelle zone d'activité. Mettre en location, c'est cependant s'intéresser encore prioritairement aux gens travaillant en rapport avec les activités du port, mais à un niveau plus bas. S'agit-il pour autant des personnes de plus basse condition ? Il semble que non[35], en tout cas pas avant les années 1960. On peut se demander si occuper un local dans cette rue n'est pas, pour ces personnes, une occasion d'être transformées en *élites de second ordre* : pas économiques mais techniciennes dans un premier temps, avec un effet de prestige associé au cadre résidentiel[36] redoublant le prestige du métier[37]. C'est, par exemple, le cas des « navigateurs », selon la catégorisation indigène, regroupant les personnels embarqués, mais aussi certains travailleurs du port[38] et des services à terre des compagnies maritimes.

16 À ce compte-là, la rue de la République réalise, par d'autres voies, l'objectif que lui fixait explicitement Gassend de *relier* vieux port et nouveaux bassins de la Joliette, assurant ainsi la rentabilité de l'opération foncière d'Arenc et de la Joliette, engagée par Mirès à la fin des années 1850, dont les bâtiments étaient restés partiellement inoccupés. Plus qu'un axe de circulation rapide réduisant l'excentricité des nouveaux quartiers, la rue de la République établit une sorte de continuité dans le logement de la main-d'œuvre portuaire entre journaliers (domiciliés à Joliette et sur les collines de la vieille ville) et gens de métier (installés rue de la République). Par là, elle fait davantage que percer un tunnel à ciel ouvert à travers la ville historique et populaire : elle *réunit* les deux parties de ville séparées jusque là. Et pour cela, il n'est pas besoin du succès financier de l'opération de la rue Impériale, dont Gassend espérait qu'il aiguisât l'appétit d'autres spéculateurs appelés à mener à bien deux autres percées dans le centre ancien, évoquées dans le projet initial et à peine esquissées par la réalisation des Pereire, l'objectif étant alors de diviser le centre populaire pour mieux le réduire[39]. Cette réunification ne signifie pas une homogénéisation de la population. Elle s'obtient en fournissant, avec les logements de la rue de la République, des perspectives résidentielles aux ouvriers du port ou des bateaux connaissant des promotions professionnelles et satisfaits de les traduire dans des effets d'adresse. Ayant commencé par habiter les appartements de pêcheurs du quartier du Panier ou les logements ouvriers construits par Mirès autour de la place de la Joliette, ils franchissent un seuil dans le classement social en venant résider dans les « beaux immeubles » de la rue de la République.

17 Il ne faut pas voir ce lien entre position professionnelle et position résidentielle de façon trop mécanique, ce qui tournerait au schéma fonctionnaliste. C'est par un phénomène complexe de congruence entre les deux dimensions que se définissent la position sociale et l'estime de soi associée : l'adresse prestigieuse, même déclassée, en tout cas à contre emploi ici par rapport au projet initial, fait le prestige du marin autant que l'image positive du marin fait l'adresse « classante » pour ses voisins, à un moment où l'exercice des métiers de la navigation et du port change, gagne en noblesse à la fin du XIX^e^ siècle avec le développement du trafic et l'ouverture du canal de Suez qui étend considérablement les possibilités d'échanges commerciaux. Cette combinaison d'effet est par exemple confortée par l'implantation de plusieurs compagnies maritimes dans la rue (sièges sociaux et hôtels). Il en va de même de la réussite des commerces en lien avec le port qui se sont établis sur la rue : comptoirs de transitaires, mais aussi vêtements de mer, accastillage… Du coup, dans cet espace de résidence pour certains, de travail pour d'autres, de consommation pour d'autres encore (avec diverses possibilités de recoupement de ces usages, comme avec les résidents qui sont souvent aussi consommateurs sur place, ou avec les commerçants qui résident parfois tout près), on peut s'attendre à des effets de socialisation induits par la coexistence et par la rencontre de fractions de population fréquentant un même espace pour des usages différents. Pour tous, la rue comme scène sociale devient scène pour le dévoilement de la différence et pour la reconnaissance, voire

la formation, d'une identité commune (par communauté de destin en lien avec le port). On assiste au final, d'une certaine façon, à une reprise à leur compte, par ces populations, du projet haussmannien d'ordonnancement urbain et de classement social par la résidence. Cela passe sans doute aussi, pour partie, à travers des effets d'apprentissage induits chez les résidents par le cadre bâti perçu comme prestigieux. Il joue comme un cadre normatif pour les pratiques des résidents, en imposant des usages du corps, des formes de commensalité, bref des manières d'habiter[40].

18 Parmi les populations en lien avec l'activité portuaire qui sont prises dans ce jeu de classement social, on trouve aussi les étrangers qui arrivent dans la ville par la mer. Il n'y a rien d'étonnant à ce que la rue de la République vaille pour eux comme référence, comme espace de projection dans leurs choix résidentiels, comme espace où résider vaut certificat de réussite sociale, dans la mesure où elle est la première figure de l'architecture française prestigieuse qu'ils rencontrent. Ils commencent par vivre dans d'autres quartiers plus populaires (la Belle-de-Mai, la Cabucelle pour les Italiens immigrés dans la première moitié du XX^e^ siècle ; Belsunce et les Carmes pour les Maghrébins arrivés dans la seconde moitié) et aspirent, pour ceux qui ont réussi socialement[41], à s'installer rue de la République, au titre de résidence ou de bureau, de commerce. Et ce qu'on a décrit, pour la première moitié du XX^e^ siècle, concernant la figure emblématique du marin[42], par rapport à la bourgeoisie économique pour laquelle auraient été construits ces logements, peut servir de paradigme. Celui-ci permet de comprendre ce qui se passe depuis les années 1960, s'agissant de l'immigration maghrébine (ouvrière et commerçante, avec le même redoublement du professionnel et du communautaire), relativement à la première population résidente, celle des marins corses ou italiens et des commerçants arméniens, pour dire vite. Chercher à résider ou à installer son activité dans la rue de la République réputée prestigieuse, démarque bien une fraction de la population maghrébine de certains stigmates associés aux premiers lieux d'implantation de la communauté dans Marseille, et constitue par là à nouveau une élite de second ordre au sein de la communauté[43], prête à valoir en dehors, notamment dans le commerce, dans la mesure où la proximité du port est favorable au développement d'activités conjointes de transit et de commerce de détail telles que la communauté maghrébine les a expérimentées dans le quartier Belsunce[44].

19 En ne s'occupant pas vraiment de l'entretien du parc, la SIM favorise (par complicité objective sans doute plus que par stratégie) le mouvement de socialisation par le cadre bâti, en laissant les gens s'approprier pour partie leurs conditions de logement et pour ainsi dire leur logement[45]. L'entretien intérieur des logements est en effet exclusivement assuré par l'offre au nouvel entrant de quelques mois de loyer gratuit pour couvrir les travaux de remise en état, sans consigne précise et sans que soit établi un nouvel état des lieux de contrôle. Quant à l'attribution de logement, la SIM laisse une large place aux formes de recommandation qui aboutissent à la constitution de réseaux de locataires (à base familiale ou communautaire) et à un très fort sentiment, chez eux, d'avoir été choisis pour des caractéristiques qui témoignent de leur qualité[46]. Mais cela ne suffit pas à assurer l'occupation de l'ensemble des appartements, d'autant que certains proposent des conditions de logement peu favorables[47]. Si les anciennes chambres de bonne sont appréciées aujourd'hui pour la vue que garantit leur hauteur et pour leur luminosité, les logements sur cours sont délaissés ou traités par la SIM comme du logement social, avec des loyers à bas prix financés par les locataires sur système d'aide. Comme certains appartements restent parallèlement occupés par les « marins » précédemment évoqués, notamment ceux de la communauté italienne, ou par leurs descendants, on retrouve là, aujourd'hui, la logique de mixité sociale telle que la décrivaient J.-C. Chamboredon et M. Lemaire[48] pour les grands ensembles à la fin des années 1960 : avec effets de socialisation et de conflit induits par les situations de proximité spatiale entre individus dont la distance sociale est pré-construite par le jeu des divers modes d'accès au logement.

20 Les relations de voisinage sont dès lors vécues sur un mode de tension sociale prenant parfois le masque de tensions racistes entre communautés nationales d'origine puisqu'elles redoublent les différences sociales. Et le classement socio-résidentiel des uns fait le déclassement des autres.

Ainsi les Italiens d'origine comme les réfugiés arméniens arrivés là au bout d'un parcours résidentiel qu'ils lisent en termes de classement social, accusent les immigrants maghrébins de toutes les nuisances[49]… Cela les conduit parfois jusqu'à envisager sérieusement la possibilité d'un départ vers un autre quartier. C'est à ce moment-là que se « réalise »[50] pour eux, comme une contre-mobilité sociale, la valeur de leur parcours passé vers la rue de la République dont ils pensaient qu'il gageait leur réussite sociale, leur reconnaissance, l'oubli de leur origine étrangère : les loyers qui leur sont proposés ailleurs comme nouveaux entrants sont beaucoup plus élevés que ceux que leur applique la SIM en qualité de locataires anciens et en l'absence de travaux d'entretien du parc. Dès lors, émergent des discours autour des « familles à problème », stigmate projeté par amalgame sur toutes les familles nouvelles, qui disqualifient la position occupée, ruinent le sentiment de réussite et incitent au départ, et ce quelles que soient leur histoire et la logique de classement social dont elles sont porteuses.

21 Tout au plus ces discours prennent-ils place, aujourd'hui que l'on parle du projet Euroméditerranée[51], dans des raisonnements dénonçant la machination de spéculateurs qui, dans les logements libérés par des départs naturels, installeraient ces familles avec l'intention de chasser les occupants « légitimes », tout en sachant qu'ils n'auront aucun mal ensuite à reloger les nouveaux venus dans du logement social de droit au moment d'une OPAH. Cette argumentation du complot permet sans doute de restaurer l'estime de soi sur le mode de la victimisation, et de dépasser le souvenir de leur cruelle condition passée d'immigrés, dans le travail et dans la ville, que leur rappelle le voisinage d'immigrés stigmatisés, fussent-ils d'immigration plus récente.

22 C'est dans ce contexte que se repose aujourd'hui la question d'une spéculation foncière classique, avec perspective de renouvellement de population exactement comme au temps de Mirès et des Pereire, avec la même multiplicité d'acteurs impliqués (privés, publics, administratifs, politiques, locaux, nationaux…). En tout cas en première analyse, quand on reste aveugle aux parcours de promotion de second ordre dont ce cadre bâti permet l'expression. La dynamique urbaine dans la rue de la République apparaît en fait comme marquée par la succession de générations caractérisées chacune par une certaine homogénéité (les « marins », les « Italiens » de naissance ou d'origine, les Maghrébins du commerce…), qui héritent d'un cadre résidentiel dont le prestige n'est que partiellement inscrit dans les caractéristiques du bâti mais dérive aussi des usages qu'en ont fait les résidents précédents. Analyser ces formes d'investissement dans l'espace de résidence en considérant, pour les vagues de peuplement successives, comment « le mort saisit le vif » semble plus adéquat que la perspective du seul déterminisme physique du cadre architectural ou que les comparaisons inter-temporelles entre états statistiques des caractéristiques sociales des occupants de la rue de la République. Sans quoi on conclut immanquablement au seul déclassement des lieux. On retrouve alors une conception plus proche de celle du Halbwachs de la *Mémoire longue* que de celle du Halbwachs des *Expropriations*[52].

Notes

1 Paris, Albin Michel, 1995, p. 290.

2 *« 100 Grands Projets » pour Marseille Provence. 1996-2005,* Marseille, Éd. C.C.I., 1996 en effet.

3 Elle porte le label d'opération d'intérêt national depuis 1997.

4 Maurice Halbwachs, *Les Expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900),* Paris, Cornély, 1909, 415 p.

5 Marcel Roncayolo, *Les Grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille,* Paris, Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, 1996, 507 p.

6 Maurice Halbwachs, *op. cit.,* p. 369.

7 Armand Bailleux de Marisy, « La ville de Marseille, ses finances et ses travaux publics », *Revue des Deux Mondes,* 1er août 1866, p. 621.

8 Claude Jasmin, Denise Jasmin, « Marseille : la rue Impériale », *Revue de l'art,* n° 106, 1994, p. 14. Il faut se garder d'imaginer des spéculateurs intéressés seulement par la construction d'immeubles bourgeois à cette époque. Voir Michel Lescure : description de la dynamique à l'œuvre pour le quartier populaire

de Clignancourt dans le XVIII[e] arrondissement de Paris en 1882. La rente foncière y découle de l'écart entre faibles coûts d'acquisition et de construction et fort volume vendu du fait de la densification du bâti standardisé par rapport au bâti populaire antérieur, avec pour effet une « transformation du quartier par un double processus d'élimination des populations les plus défavorisées et de promotion verticale de ses occupants. La structure des loyers […], les façades en pierre de taille, les vestibules en stuc, le confort donné aux appartements (eau, gaz, sonnettes) en réservent l'accès à une élite ouvrière, stabilisée géographiquement et avide d'intégration sociale » ; in *Les Sociétés immobilières en France au* XIX[e] *siècle. Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste,* Paris, Publications de la Sorbonne, 1980, p. 45.

9 Marcel Roncayolo, *art. cit.,* p. 223.

10 Jacques Lautman note que les terrains vierges sont toujours très appréciés des promoteurs pour la forte plus-value qui peut y être réalisée, sachant que, « bon gré mal gré, collectivités locales et puissance publique seront bien obligées de réaliser les travaux d'adduction, de voirie, de construction d'écoles et de création de lignes de transports » *in* « La spéculation, facteur d'ordre ou de désordre économique ? », *Revue française de sociologie,* 1969, p. 623.

11 « La vieille ville de Marseille est située sur une éminence dont l'élévation sur certains points n'est pas moindre de 40 mètres. De cet amas de 3 000 maisons, la plupart en ruine et faisant honte à la civilisation, s'exhalent les émanations les plus dangereuses pour la santé publique. Dans ce foyer d'infection où naquit la peste de 1720, se presse une population agglomérée de 50 000 âmes. La ville de Marseille proprement dit et l'ancien port, placé au pied de la vieille ville, sont séparés des nouveaux quartiers et des nouveaux ports par la vieille ville dont les rues sales et si étroites ne sont accessibles qu'aux piétons qui osent en affronter l'escalade » : propos de Jules Mirès dans sa lettre au procureur général Dupin, *À mes juges, ma vie, et mes affaires,* édition, 1862, cité par Pierre Leverne, *Une grande entreprise immobilière, la Société immobilière marseillaise,* Marseille, 1925, p. 45.

12 Pierre Leverne, *op. cit.,* p. 30.

13 *Le Bulletin des lois,* 13 juin 1863, cité par Pierre Leverne, *op. cit.,* p. 48.

14 En 1863, le patrimoine foncier de la Compagnie immobilière se compose à Marseille de l'ex-domaine de la Société des ports, sur lequel 45 maisons sont bâties et 33 en cours d'achèvement, de la rue Impériale et de 20 rues attenantes, des terrains du boulevard des Dames, des terrains des Catalans en lien avec des projets d'établissement de ports au sud (à ce moment-là, en effet, il ne semble pas possible que les ports nord puissent être développés vers l'Estaque à cause de l'installation des bassins de radoub qui en ferment l'extrémité nord), *in* Pierre Leveme, *op. cit.,* p. 50.

15 En fait, 70 000 m^2 après rétrécissement des largeurs de voie envisagées et surtout du diamètre de la place centrale, par souci d'équilibrer le budget de l'opération.

16 Auguste Gassend, *La Rue Impériale de Marseille. Étude historique et archéologique,* Marseille, février 1867, p. 14-17. Une Commission des travaux publics est instaurée sous le second Empire pour traiter de ces questions. Elle réunit des membres civils et militaires. Elle est ensuite démultipliée en commissions *ad hoc* par chantier.

17 René Borruey, Jean-Lucien Bonillo, *Marseille, ville et ports,* Marseille, Parenthèses, 1992, chap. III, « La bataille des ports ».

18 D'autres projets de rénovation des quartiers de la vieille ville au début du XX[e] siècle, portés par les urbanistes Jacques Greber et Eugène Beaudouin, n'aboutissent pas, en partie faute d'avoir su articuler ces deux niveaux de décision.

19 Dans le budget prévisionnel de l'opération, c'est le tiers de la part des dépenses d'expropriation (30 MF) et de travaux d'aménagement de la voirie (6 MF) qui restent non compensées par la vente des terrains (18 MF). Classiquement, cet engagement de l'État renvoie au classement de cette rue comme point de départ d'une route nationale : ici n° 8 *bis,* allant de Marseille vers l'Italie (décret d'utilité publique du 15 avril 1861, rendu par Napoléon III en Conseil d'État, cité par Henri Dubois, « Une grande opération urbaine sous le second Empire. Le percement de la rue Impériale (rue de la République) », *Bulletin de la Société de géographie de Marseille,* nouvelle série, n° 13, 1978-1979-1980, p. 50.

20 10 sur 18 selon Claude Jasmin, Denise Jasmin, *art. cit.,* p. 15. Cette pratique qui conduit à ce que « la Compagnie immobilière [prenne] place parmi les organismes de crédit immobilier » est précisément décrite par Michel Lescure, *op. cit.,* p. 27-28. Le rôle des entrepreneurs du bâtiment est, dès lors, réduit à celui d'agents d'exécution, seules les grandes sociétés immobilières ayant à charge la responsabilité financière et commerciale de l'opération par la masse de leurs capitaux et par leurs relations avec le pouvoir, *ibid.,* p. 65.

21 Claude Jasmin, Denise Jasmin, *art. cit.,* p. 15.

22 La SIM compte parmi ses fondateurs les grands noms du patronat négociant (Amédée Armand, Théophile Roccoffort, Émile Darier, Étienne Zarifopulo, Henry Bergasse, Ernest Rondel, Alphonse Grand-Val), qui sont aussi les principaux actionnaires de Société marseillaise de crédit, laquelle est aussi

partie prenante à la création de la SIM pour éviter que les placements faits dans le programme Mirès-Pereire perdent toute valeur.

23 Pierre Leverne, *op. cit.,* p. 84.

24 *Liquidation de la Compagnie immobilière. Rapport présenté à l'assemblée des actionnaires du 13 avril 1881,* cité par Claude Jasmin, Denise Jasmin, *art. cit.,* p. 22, note 59.

25 Pierre Leverne, *op. cit.,* p. 62.

26 Ils sont nettement plus élevés que ceux qui ont été accordés à Mirès pour les terrains de la Joliette mais moins qu'à Noailles au même moment, *in* Claude Jasmin, Denise Jasmin, *art. cit.,* note 50.

27 Marcel Roncayolo, *op. cit.,* 1996, p. 464.

28 Réf. cit.

29 Marcel Roncayolo souligne la volonté de l'intervention publique et privée de « moins viser à ségréger qu'à unifier », *Marseille. Les territoires du temps,* Paris, Éditions locales de France, 1996, p. 57.

30 Formule des *Carnets de voyage* de Taine, citée par Claude Jasmin, Denise Jasmin, *art. cit.,* p. 20.

31 *Art. cit.,* p. 20.

32 Projets déjà cités de Greber et de Beaudouin.

33 L'expression « HLM de l'entre-deux-guerres » a été utilisée par Marcel Roncayolo lors d'une communication orale dans le séminaire « Urbanités marseillaises » de l'EHESS à Marseille le 13 février 1993 ; celle d'« HBM avant la lettre », dans *Marseille. Les territoires du temps,* Paris, Éditions locales de France, 1996, p. 62.

34 Le projet ne fut sans doute jamais véritablement d'obtenir un déplacement de la bourgeoisie d'affaires marseillaise installée au sud de la ville. Les caractéristiques matérielles des lieux n'y sont pas adaptées (pas de jardin comme dans les quartiers sud, pas de cour intérieure assez vaste pour accueillir des équipages, pas d'écurie pour les chevaux…). On n'y trouve pas non plus la séparation exigée par la grande bourgeoisie entre la fonction résidentielle et les lieux d'activité et de circulation. En revanche, la grande taille des appartements et leur alignement sur les critères parisiens du prestige résidentiel étaient *a priori* des facteurs favorables au succès auprès d'une nouvelle bourgeoisie industrielle, soucieuse de visibilité.

35 En l'état actuel du dépouillement en cours des fichiers de locataires de la SIM et des travaux d'historiens cités par Marcel Roncayolo.

36 Prestigieuse, l'adresse l'est notamment dans les années 1950, à un moment de pénurie de logements à Marseille : le « pas de porte » pour être locataire dans cette rue se négocie en sous-main autour de 10 000 francs, selon les entretiens passés auprès d'habitants anciens.

37 Il s'agirait de ce que les historiens ont convenu d'appeler l'aristocratie ouvrière, référée à la possession d'un savoir technique, à un contrôle exercé sur les conditions de recrutement, et à une prise de participation dans l'élaboration progressive d'un statut professionnel, tout ceci conduisant à une grande stabilité dans l'emploi et à des rémunérations conséquentes.

38 Sur le sentiment partagé d'appartenance à un collectif social homogène induit par la mobilisation dans la production d'un même produit, s'agissant de la marine voir Alain Dewerpe, « L'exercice des conventions. Le cas de l'industrie navale française (fin XIX^e siècle-début XX^e siècle) », *in* Bernard Lepetit (dir.), *Les Formes de l'expérience. Une autre histoire sociale,* Paris, Albin Michel, coll. « L'évolution de l'humanité », 1995, p. 109 *et sq.*

39 La place centrale pensée par Gassend est un carrefour à six branches, où deux avenues devaient couper la rue Impériale, reliant le cours Belsunce à la cathédrale de la Major pour l'une, et la porte d'Aix à la mairie pour l'autre. Seules deux branches ont été construites plus tard : en 1880 pour la rue Colbert et, après la Seconde Guerre mondiale et la destruction par les Allemands des vieux quartiers derrière la mairie pour la rue Méry.

40 Susanna Magri, « L'intérieur domestique. Pour une analyse du changement dans les manières d'habiter », *Genèses. Sciences sociales et histoire,* n° 28, septembre 1997, p. 146-164, sur les effets normatifs des équipements sanitaires ou de chauffage, de la taille et de la distribution des pièces (cuisine, salle à manger, chambres…).

41 C'est souvent en lien avec le port, que ce soit comme espace d'exercice professionnel ou comme élément clef d'une activité négociante ou commerçante.

42 Étendue à tous les métiers en lien avec le port, dans lesquels les Italiens occupent longtemps les positions les moins prestigieuses, ce qui fait d'eux une fraction dominée en forte quête de reconnaissance symbolique.

43 Sylvie Mazzella, « Le quartier Belsunce à Marseille. Les immigrés dans les traces de la ville bourgeoise », *Annales de la recherche urbaine,* n° 72, 1996, p. 122-123.

44 Alain Tarrius, *Arabes de France dans l'économie mondiale souterraine,* La Tour d'Aigues, Éd. de l'Aube, 1995, 220 p. et Michel Péraldi *et al.,* « Le marché des pauvres, espace commercial et espace public », *Revue européenne des migrations internationales,* 1995, n° 1, p. 77-96.

45 Un locataire explique ainsi, dans un entretien, que « ils [la SIM] ne reconnaîtront pas l'appartement. Chez moi, c'est Versailles : j'ai mis des glaces partout ». C'est aussi le cas des médecins qui font refaire à leurs frais la cage d'escalier jusqu'à l'étage de leur cabinet.

46 Ce sentiment d'identité fondé sur l'impression d'avoir été « élu » est très présent dans les entretiens biographiques réalisés par Francesca Sirna lors d'une monographie d'immeuble à travers ses résidents actuels.

47 À partir des grands appartements d'origine, des lots ont été formés par découpage, par déplacement de cloisons dont les dessins sont encore parfois lisibles au sol.

48 Jean-Claude Chamboredon, Madeleine Lemaire, « Proximité spatiale et distance sociale : les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie,* 1970, 1, p. 3-33.

49 Abdelmalek Sayad décrit une situation de tensions analogues à propos du voisinage dans un quartier pavillonnaire d'un couple d'ouvriers français en retraite et d'une famille d'origine algérienne placée là au nom d'une politique d'aide sociale, « Une famille déplacée », *in* Pierre Bourdieu (dir.), *La Misère du monde,* Paris, Seuil, 1993, p. 33-48.

50 Au sens boursier du terme tel qu'on l'emploie à propos des fluctuations de cours des valeurs mobilières, qui ne se traduisent comme enrichissement ou comme appauvrissement que le jour où il y a véritablement transaction.

51 La visibilité de ce projet pour les occupants de la rue de la République est limitée au regard de l'ampleur du programme. Mais cela se fait au minimum à travers la presse, les discours et les tracts des politiques, des affiches publicitaires, les panneaux explicatifs apposés sur des chantiers de BTP associés, les actions des comités d'intérêt de quartier, certaines associations…

52 Marie Jaisson, « Temps et espace chez Maurice Halbwachs », *Revue d'histoire des sciences humaines,* 1999, n° 1.

Notes

* Cet article sert de cadrage historique à une recherche collective en cours consacrée aux dynamiques urbaines dans le centre historique et populaire de Marseille (financée par le plan Urbanisme, Construction et Architecture du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement).

Pour citer cet article

Référence électronique

Pierre Fournier et Sylvie Mazzella, « Quelle temporalité pour l'analyse d'une spéculation foncière ? », *Les Cahiers du Centre de Recherches Historiques* [En ligne], 26 | 2001, mis en ligne le 30 novembre 2008, consulté le 02 octobre 2015. URL : http://ccrh.revues.org/1523 ; DOI : 10.4000/ccrh.1523

Droits d'auteur

© Tous droits réservés