

Report from European visit to La Cabucelle

04 avril 2019 14:00 – 18:00

Report from European visit to La Cabucelle 04 April 2019 14:00-18:00

Number of participants : 54

14:00 Welcoming address delivered by Isabelle Moulin, secretary general of European France and Céline Point, project manager at Marseille Urban Renovation (MRU).
The European programme and afternoon schedule were presented.

14:10 Introduction by Arlette Fructus, deputy mayor and vice-president for metropolitan housing policy and urban renovation of Aix Marseille Provence Metropolis. She explained that Marseille and European have a history of working together. This is the third Marseille site to take part in a European study. The previous site, Plan d'Aou, 2012, was also an urban renewal project that was greatly enriched by the contestants' ideas. Concorde, the winners of European 2012 for Marseille, participated in this visit on April 4th for two reasons: as development supervisors in the Plan d'Aou area and as members of the group chosen to study La Cabucelle neighbourhood to help determine the NPNRU ⁽¹⁾ protocol. La Cabucelle neighbourhood has important assets, such as the diversity and young age of its inhabitants, participating actors, a number of public and private initiatives (Carburator entrepreneurship centre, the Second Chance School (E2C), La Cabucelle vocational high school, the Maison de l'Apprenti social insertion centre, all neighbourhood-based support groups) and a very active associative life.

14:20 Nicolas Binet, Director of Marseille Urban Renovation presented La Cabucelle and key issues in the power point presentation "The Cabucelle, Productive Mediterranean City".

- The Aix-Marseille-Provence metropolis, contrasting urbanism / Marseille, unique city. Marseille is a "shared world" of 860,000 inhabitants with every form of urbanization and suburbanization in an area the size of Seine-Saint-Denis. The city was integrated into the metropolis of 1,830,000 inhabitants in January 2016, a territory whose political structure is still under construction. An extremely uneven economic, demographic and social momentum and ever-increasing disparities.
- Urban renewal challenges: Very isolated social housing estates, a patchy urban fabric. An old city centre and impoverished suburbs. Large, fragile, deteriorating condominiums. Poorly evaluated property.
- The metropolitan urban renewal program. A priority: the improvement of housing and freeing-up of social housing. A necessity: reducing the isolation of social housing estates. Along side: modernization and development of public facilities (welfare centres, day-care centres, schools, sports facilities).
- A willingness: to diversify uses, bring in activity and different types of housing

¹ New National Program for Urban Renewal / Urban Programming Study and Urban Development Plan: study entrusted to Ville Ouverte, Concorde, Urbanis, Base and Bassetti by MRU in December 2018.

- Advances. Diversify habitat / diversify the population. Facilitate access to housing. Distribute social rental property better. Reduce isolation. Introduce some activity. Redistribute and modernize public facilities. Develop participatory approaches
- Figures for La Cabucelle neighbourhood. A working class neighbourhood in a priority urban policy (Quartier en Politique de la Ville or QPV) classified national importance: 14,200 inhabitants ranked 752nd position for most fragile QPV or 36% the most fragile. Figures for the neighbourhood's social situation: unemployment: 34% (municipality: 17%). Employment of 15-64 year olds: 37% (municipality: 47%). Employment of women: 30% (municipality 52%). Percentage of population living below the poverty line: 53% (municipality: 25%, MPA: 18%). Percentage of 15-year-olds and older out of school without a diploma: 80% (Metropolitan France QPV: 75%, municipality: 56%). Activities: high employment density: 5600 per km². 33% increase in employment from 2005 to 2013.
- Characteristics of La Cabucelle neighbourhood: A real functioning diversity of activity and housing. A site that is evolving under the influence of metropolitan projects (e.g. Euromed 2), port developments, etc. Movement of commercial activity to the north, new property dynamics. Often improper, substandard housing (many cited as dangerous by the court). Presence of automobile repair and maintenance activity. Large diversity in urban fabric and topography.
- **Expectations for La Cabucelle neighbourhood**
 - a. Draw on La Cabucelle's existing assets: accessibility: highways, access to the port; relative proximity to the city centre; significant land resources, high potential for change
 - b. Consider an east-west orientation: Reconsider the north-south crossing? Myth of access to a port dispelled / what relationship with the port is possible?
 - c. Reconsider mobility: including job mobility for inhabitants
 - d. Reconcile residential and business: Work on innovative mixed-use spaces / break out of traditional separations; Densify activity / Develop real estate access for business (from creation to strengthening of activity)
 - e. Methods: Consider a gradual process, territorial acupuncture / Supporting and guiding an endogenous method of neighbourhood transformation / don't work on the entire neighbourhood, focus on the northern part / No obligation but possibility to work on all three sites.

14:45 Jean-Philippe Hanff, deputy director general of economic development for Aix Marseille Provence Metropolis addressed the teams

- The metropolitan goal. Develop employment. 60,000 additional jobs by 2030 / Become a leading international city. / Confirm a Mediterranean leadership role for Aix Marseille: promote the metropolis as gateway to Africa, hub for trade with North and Sub-Saharan Africa, centre for Mediterranean policy and cultural (a role similar to Miami's vis-à-vis South America)
- Reminder of the city's six strategic guidelines for economic development (cf. powerpoint presentation), which means for La Cabucelle maintaining employment: jobs in La Cabucelle are essentially local. One of the challenges is for the market to evolve while preserving activity for local inhabitants, who are not very mobile. At issue is maintaining activity in the neighbourhood, making it possibility for companies to continue operating and not be pushed out towards other areas of the city.

Two other points:

- the Carburateur was entirely planned and developed by the Metropolis.

- The Metropolis lacks land for business. At the very least, the area available for commercial development should be maintained. This is a key element of the PLUi (local inter-communal urban plan).

15:00 questions / answers

15:15 Site visit / by bus

- Annavants business park near La Cabucelle: 200 hectares. 8000 jobs. Haribo and Pernod Ricard factories. Warehouses and fairly derelict properties. Signs of intense economic activity.
- Site 1: Marseille Madrague-Plan warehouses. Old stables. Currently storing street lighting. Area: 7,300 m² At issue: establishing a strategic activity connected with the neighbourhood that becomes an impetus for the entire area.
- *Possible extension to site 1:* Cofrapex private property (27,657 m²) and Bacuet Marseille municipal warehouses (5,800 m²). At issue: overall strategy for site transformation / densify site and develop links for diverse functions. Create visual perspectives and links with the port.
- Site 2: Marseille municipal warehouses and property (1.4 hectares). At issue: strengthening the east-west link, develop a centre of productive activity near the Second Chance School. Possible extension to site 2: Mardirossian, Marseille municipality property (3,051 m²). At issue: widening east-west link within Mardirossian, transform the cul-de-sac into a connection.
- Site 3: Saint Louis sugar refineries. Site: 9 hectares. Status: Saint Louis Sucre (SudZucker) private property. Low activity (about 50 jobs). At issue: Encourage the maintenance of a productive activity on the site, strengthen links to the rest of the neighbourhood (site in operation since 1872). Promote industrial architectural heritage

16:30 Second Chance School ⁽²⁾

- Ms. Sonia Ciccione, executive director, presented the Second Chance School of Marseilles².
- Exchanges with the candidates and Nicolas Persyn, urban planner at Concorde
- First question: What is the link between the EUROPAN competition and Concorde / Ville Ouverte's social and urban planning programming and development for La Cabucelle neighbourhood?
 - Nicolas Binet: With these two approaches we hope to have two feet to run with:
 - One foot. A relatively short-term study to identify a set of realistic projects to be basis for an agreement with ANRU in 2020.
 - The other foot. The European competition should bring out ideas on issues that have not been or cannot be raised by conventional teams. We need exciting ideas!
 - Isabelle Moulin: Don't forget that EUROPAN gives you the right to go beyond usual limits, ask new questions. Things need to be looked at from a new prospective.
- Second question: What considerations have already been made for public spaces?

- Nicolas Persyn: We are still diagnosing the situation and are beginning to identify main issues concerning public spaces.
- Nicolas Binet. It is important to note that a new tramway should soon run along Boulevard Méditerrané. This will obviously transform the public spaces.
- Isabelle Moulin: An initial summary of the studies carried out so far could be made available to candidates (within a month or so). However, if you have any questions about this study, please do not contact Concorde, but submit your questions directly to the EUROPAN forum.

17:45 Return to the city centre by bus.

Footnotes

¹ New National Program for Urban Renewal / Urban Programming Study and Urban Development Plan: study entrusted to Ville Ouverte, Concorde, Urbanis, Base and Bassetti by MRU in December 2018.

² Second Chance Schools (Écoles de la 2^e Chance - E2C) were created to offer an alternative to the 90,000 young people who leave the school system every year without graduating and have to confront the difficulties of entering the world of work.

Compte rendu Visite European La Cabucelle

04 avril 2019 14h – 18h

Nombre de participants : 54

14h00 Accueil par **Isabelle Moulin**, Secrétaire générale European France et **Céline Point**, Chef de projet à Marseille Rénovation Urbaine (MRU)
Présentation du programme European et du déroulé de l'après-midi.

14h10 Introduction d'Arlette Fructus, Adjointe au maire et vice-présidente de la Métropole Aix Marseille Provence au Logement Politique de la Ville et Rénovation Urbaine : Elle rappelle que Marseille et European connaissent une coopération de longue durée : il s'agit du 3^e site marseillais étudié par European. Le précédent site concernait déjà un Projet de Renouvellement Urbain, Plan d'Aou, en 2012, qu'il a permis d'enrichir par les idées des candidats au concours. Les lauréats d'European 2012 pour Marseille, Concorde, sont présents lors de cette journée du 4 avril, à double titre : en tant que maîtres d'œuvres des aménagements en cours sur le quartier de Plan d'Aou, et en tant que membres du groupement retenu pour étudier le quartier de la Cabucelle en vue de la définition de la convention de NPNRU ⁽¹⁾

Le quartier de la Cabucelle dispose d'atouts importants, qu'il s'agisse de la diversité et la jeunesse de sa population, des acteurs qui y interviennent, des initiatives publiques et privées (pôle de l'entrepreneuriat du Carburateur, école de la 2e Chance, lycée professionnel de la Cabucelle, Maison de l'Apprenti, qui sont autant de relais locaux sur le quartier), et du milieu associatif très actif.

14h20 Présentation de la Cabucelle et des enjeux par **Nicolas Binet**, Directeur de Marseille Rénovation Urbaine. Présentation d'un document power point intitulé « La Cabucelle, Ville productive méditerranéenne ».

- **La Métropole Aix-Marseille-Provence, un urbanisme de contrastes / Marseille, une ville singulière.** Marseille est une « commune-monde » de 860.000 habitants, rassemblant toutes les formes de l'urbanisation et de la périurbanisation, sur un territoire grand comme la Seine-Saint-Denis. Intégrée depuis janvier 2016 au sein d'une métropole de 1.830.000 habitants, territoire vécu, dont la construction politique est en cours. Un dynamisme économique, démographique et social très contrasté, avec des disparités qui s'accroissent.
- **Les enjeux du renouvellement urbain :** Des cités HLM très isolées, une trame urbaine lacunaire. Un centre ancien et des faubourgs paupérisés. Des grandes copropriétés fragiles et dégradées. Des potentiels fonciers mal valorisés
- **Le programme de renouvellement urbain dans la Métropole.** Une dominante : l'amélioration de l'habitat et le desserrement du logement social. Une nécessité : le désenclavement des cités. Un accompagnement : la modernisation et le développement des équipements publics (centres sociaux, crèches, écoles, sports). Une volonté : la diversification des fonctions - apporter de l'activité - et la mixité de l'habitat

¹ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain/ Etude de programmation urbaine et schéma de développement urbain : étude lancée par MRU en décembre 2018, et confiée au groupement Ville Ouverte, Concorde, Urbanis, Base, Bassetti

- **Des avancées.** Diversifier l'habitat/diversifier le peuplement. Fluidifier les parcours résidentiels. Mieux répartir l'offre en locatif social. Désenclaver. Introduire un peu d'activité. Redistribuer et moderniser des équipements publics. Développer des démarches participatives
- **Le quartier de La Cabucelle en chiffre.** Un Quartier en Politique de la Ville (QPV) classé d'intérêt national : 14 200 habitants, 752e rang des QPV les plus fragiles, soit 36% les plus fragiles, quelques données sur la situation sociale du quartier : Taux de chômage : 34% (Commune : 17%). Taux d'emploi chez les 15-64 ans: 37% (Commune : 47%). Taux d'emploi féminin : 30% (Commune 52%). Part de la population vivant sous le seuil de pauvreté: 53% (Commune 25%, AMP: 18%). Part des 15 ans et plus non scolarisés sans diplôme : 80% (moy des QPV de F. métropolitaine: 75%, Commune : 56%). Activités : Forte densité d'emplois : 5600 au km2 . +33% d'emploi de 2005 à 2013.
- **Caractéristiques qualitatives du quartier de La Cabucelle :** Une mixité fonctionnelle activité - habitat véritable. Un site qui évolue sous l'influence des projets métropolitains (ex. Euromed 2), l'évolution du Port... Report d'activités vers le Nord, dynamique foncière nouvelle. Un habitat souvent indigne et insalubre (Nombreux arrêtés de péril) Présence d'activités liées aux garages et à l'automobile. Grande diversité du tissu urbain et de la topographie.
- **Attentes pour le quartier de la Cabucelle**
 - a. S'appuyer sur les atouts du quartier de la Cabucelle : Accessibilité : autoroutes, accès au port ; La relative proximité du centre-ville ; Des ressources foncières importantes et un foncier potentiellement très mutable
 - b. Réflexion sous un axe Est-Ouest : Réinterroger la traversée Nord-Sud? Le mythe d'un accès au port disparu / quelle relation au port ?
 - c. Penser la mobilité : y compris la mobilité professionnelle des habitants
 - d. Concilier vocation résidentielle et économique : Travailler les espaces mixtes innovants / sortir des clivages classiques ; Densifier l'activité / Développer des parcours immobiliers pour l'activité économique (de la création au renforcement de l'activité)
 - e. En termes de méthodes : Penser un processus progressif, une acupuncture du territoire / Accompagner et orienter un processus endogène de transformation du quartier / ne pas travailler sur la totalité du quartier, se concentrer sur la partie nord / Possibilité mais pas d'obligation à travailler sur les trois sites.

14h45 Intervention de **Jean-Philippe Hanff**, Directeur Général Adjoint du Développement Économique de la métropole Aix Marseille Provence

- **Une ambition métropolitaine.** Développer l'emploi. 60 000 emplois supplémentaires avant 2030 / S'affirmer comme une des métropoles internationales de référence. / Affirmer le leadership d'Aix Marseille dans l'espace méditerranée : Promouvoir la métropole comme porte d'entrée du 3ème continent, plateforme d'échange avec le Maghreb et l'Afrique, centre de décision et haut lieu culturel en Méditerranée (un peu le positionnement de Miami vis-à-vis de l'Amérique du sud)
- **Rappel des 6 orientations stratégiques de la Métropole en matière de développement économique (cf présentation .ppt), dont, pour la Cabucelle l'enjeu de maintien de l'emploi :** les emplois sur le quartier de la Cabucelle sont essentiellement des emplois de proximité. Un des enjeux sera de les faire évoluer en préservant une activité pour les habitants, qui sont peu mobiles. Il s'agit également ici

de conserver de l'activité sur le quartier, laisser la possibilité aux entreprises de continuer à fonctionner et non les repousser vers d'autres secteurs de la ville.

Et 2 rappels :

- le Carburateur a été entièrement réfléchi et monté par la Métropole.
- La Métropole manque de foncier pour développer de l'activité, donc il s'agit a minima de maintenir les secteurs à vocation de développement économique. C'est un des éléments clef du PLUi.

15h00 questions/ réponses

15h15 Visite du site / Parcours en bus

- **ZA des Arnavants** voisine du site de La Cabucelle : 200 ha. 8000 emplois. Présence des usines Haribo et Pernod Ricard. Présence d'entrepôts et d'un immobilier assez dégradé. Existence d'une activité économique intense.
- **Site 1** : Entrepôts Ville de Marseille Madrague-Plan. Anciennes écuries. Aujourd'hui, magasin d'éclairage public. Superficie: 7 300 m² Enjeux : créer un effet incitatif avec l'implantation d'une activité phare pour l'ensemble du périmètre, en lien avec le reste du quartier.
- *Extension possible au site 1: Cofrapex* Propriété privée; et entrepôts Bacuet propriété Ville de Marseille. Superficie : 27 657 m² pour la partie privée. 5 800 m² ex-entrepôts Bacuet (Ville de Marseille). Enjeux : Réflexion globale pour une stratégie de transformation du site/ Travailler le lien et la concentration à terme de plusieurs fonctions . Ouvrir les perspectives vers l'horizon et le large, et offrir une perméabilité visuelle vers le port.
- **Site 2 : entrepôts Ville de Marseille.** Propriété Ville Superficie 1,4 ha. Enjeux : Renforcer le lien Est ouest, Développer un pôle d'activité productive à proximité de l'école de la 2e chance. Extension possible du site 2 : Mardirossian. 3 051 m² totalement maîtrisé par la Ville de Marseille. Enjeux: lien Est Ouest avec élargissement traverse Mardirossian, faire d'une impasse un axe de liaison
- **Site 3 : Raffineries de Sucre de Saint-Louis.** Site de 9ha. Statut : privé, propriété de Saint Louis Sucres (SudZucker). Faible activité (environ 50 emplois). Enjeux : Encourager au maintien d'une activité productive sur ce site, en renforçant son lien avec le reste du quartier, (site en activité depuis 1872). Valoriser un patrimoine architectural industriel historique

16h30 École de la 2^{ème} chance

- Présentation de l'École de la deuxième chance de Marseille² par la directrice de la communication, Madame **Elodie Hubert**.
- Échanges suites aux questions des candidats, en présence de **Nicolas Persyn**, urbaniste de l'équipe Concorde
- Question 1. Quels liens entre le concours EUROPAN et la Mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale conduite par l'équipe Concorde / Ville Ouverte sur le quartier de La Cabucelle ?

² Les Écoles de la 2^e Chance (E2C) sont nées pour offrir une solution aux 90 000 jeunes qui sortent du système scolaire chaque année sans diplôme ni qualification et se retrouvent confrontés à la difficulté de rentrer dans le monde du travail.

- Nicolas Binet. A travers ces deux démarches nous voulons avancer sur deux pieds :
 - Premier pied. Une étude de mise en œuvre opérationnelle à relativement court terme, afin d'identifier un ensemble d'opérations réalistes, qui feront l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU courant 2020.
 - Deuxième pied. Le concours European doit nous permettre d'apporter des idées à des questions qu'on ne se pose pas ou des questions qui ne pourraient pas être posées par des équipes classiques. On a besoin d'idées stimulantes !
- Isabelle Moulin. N'oubliez pas qu'avec EUROPAN, vous avez le droit de sortir du cadre et de poser des questions nouvelles. On a besoin de prendre du recul et un peu d'hauteur.
- Question 2. Existe-t-il une réflexion déjà engagée sur les espaces publics ?
 - Nicolas Persyn. On est pour l'instant essentiellement en phase de diagnostic. On commence à identifier les principales problématiques sur l'espace public.
 - Nicolas Binet. Sur ce point il est important de noter qu'un futur tramway devrait prochainement passer par le boulevard méditerrané. L'arrivée du tram s'accompagnera évidemment de la transformation des espaces publics.
 - Isabelle Moulin. Une première synthèse des travaux de diagnostic pourrait être mise à disposition des candidats (d'ici un mois environ). Par contre si vous avez des questions concernant ce travail, merci de ne pas contacter directement Concorde, mais de déposer vos questions directement sur la plateforme EUROPAN

17h45 Retour en bus en centre-ville