

Un fonds d'investissement prend la main pour dépolluer et construire à Legré-Mante

L'usine chimique Legré-Mante, dans le quartier de la Madrague de Montredon, est à l'état d'abandon depuis sa fermeture en 2009. Le propriétaire, les collectivités locales et l'État tentent de se mettre d'accord pour trouver une solution de reconversion pour ce site très pollué, sous l'œil vigilant des riverains. Après l'échec du dernier projet immobilier, un investisseur d'un nouveau genre, Ginkgo, s'est positionné.



L'usine Legré-Mante à la Madrague Montredon, conserve encore des cuves d'acide sulfurique

Par Loïs Elziere, le 14 juillet 2017

Lien : <https://marsactu.fr/la-bataille-des-depollueurs-sur-lusine-chimique-abandonnee-legre-mante/>

Que faire du site ? Voilà huit ans que la question très sensible de la reconversion de l'usine Legré-Mante en projet immobilier se heurte à un mur. Le dernier projet en date, porté par le promoteur Océanis, a été annulé par la cour administrative d'appel en octobre 2016 après un recours des riverains. La réhabilitation du lieu semblait donc au point mort jusqu'à ces dernières semaines et un ballet mystérieux de camions qui a inquiété les riverains, très sensibles lorsqu'il est question de l'usine abandonnée qui représente pour eux un danger. « *Nous avons constaté que des camions entraient et sortaient de l'usine ces dernières semaines, raconte Yves Galtier, président du comité d'intérêt de quartier de la Madrague de Montredon. Tôt le matin ou tard le soir... Il semble qu'ils aient commencé à démolir l'intérieur de certains bâtiments. (...) On ne peut pas faire n'importe quoi avec tous les produits qui restent ici.* »

Interrogée, la Direction régionale de l'environnement et de l'aménagement nous répond par mail qu'il s'agit de travaux pour « *la mise en sécurité du site [...] il a été demandé au propriétaire d'évacuer les déchets et de débroussailler le site, aucun travaux sur les bâtiments n'est envisagé pour l'instant.* » Nous avons toutefois pu constater que le site n'est toujours pas sécurisé, les graffeurs et les promeneurs curieux s'y baladent en paix. Surtout, selon nos informations, cette agitation signale un changement d'ampleur : le premier promoteur, Océanis, a jeté l'éponge.

Un nouvel acquéreur positionné

La famille Margnat qui possédait l'usine Legré-Mante est toujours propriétaire. C'est donc à elle que revient la responsabilité d'assumer les coûts de dépollution, estimés autour de 15 millions d'euros. En l'absence de projet

porté par les collectivités territoriales ou l'État, seul un projet immobilier d'importance permet de rentabiliser ces coûts. Après l'abandon d'Océanis, les Margnat semblent avoir trouvé un nouvel acquéreur capable de gérer la dépollution et de valoriser le bien, la société Ginkgo.

Domiciliée à Genève, elle est spécialisée dans le rachat de friches industrielles sensibles dont elle gère la dépollution en vue d'un réaménagement. Le fonds d'investissement met en avant des partenaires fondateurs solides tels que Edmond de Rothschild, la Banque européenne d'investissement ou la Caisse des Dépôts. Ni la famille Margnat, ni la société n'ont souhaité communiquer sur ce dossier.

L'usine Legré-Mante date de 1784. Elle a produit du plomb durant presque 200 ans. Sa dernière activité était la production d'acide tartrique, utilisé principalement dans l'alimentation, mais d'autres acides plus dangereux tels que l'acide sulfurique auraient été présents sur le site. En 2009, la fermeture de l'usine a posé la question de la dépollution. Les sols contiennent de hautes teneurs en plomb, arsenic, cadmium. En contrebas, au bord de la mer, la décharge à ciel ouvert de l'usine ou « crassier » regorge également de résidus de la fabrique d'acide tartrique et de métaux lourds. Une plage située directement dessous est interdite à la baignade et à la pêche. Le terrain de l'usine comporte trois lots : le crassier, le site industriel et les hauteurs boisées. Le promoteur Océanis comptait réaliser des villas et immeubles de standing sur les trois lots mais les recours de riverains concernant l'aménagement de l'usine ont bloqué le projet. Elle est aujourd'hui le terrain de jeu dangereux des graffeurs, des enfants du quartier et des curieux.

Mais du côté de la mairie, on confirme l'arrivée d'un nouvel acteur dans le jeu. C'est en tous cas ce que laisse entendre Laure-Agnès Caradec, adjointe à l'urbanisme, qui suit de près le dossier. *« J'entends le nom de Ginkgo pour la reprise de l'ensemble du terrain et qui serait opérateur aussi. La volonté commune, avec le maire de secteur Yves Moraine et Jean-Claude Gaudin, c'est de repartir sur un projet qui intègre le respect de la nature patrimoniale et naturelle du site tout en permettant un équilibre économique qui comprend la dépollution. Toute la problématique est là-dedans. »*

Il s'agit donc de préserver la cheminée de brique classée de l'ancienne usine de plomb et de prendre en compte l'environnement naturel avec un projet de promotion immobilière modéré qui compenserait les coûts de la dépollution. Un challenge qui paraît dans le cœur de métier de Ginkgo, qui affiche d'ailleurs sur son site, sans la nommer, des photos de l'usine Legré-Mante pour illustrer ses activités. Sur une photo apparaît une cuve qui a aujourd'hui disparu. Une disparition liée à l'activité des dernières semaines sur le site ? Sur l'emplacement de la cuve, on aperçoit encore les empreintes de pneus de camion.

Marc Piétri, le PDG de la société immobilière Constructa, promoteur de la tour La Marseillaise et des Docks, est également dans la boucle et pourrait se charger du projet immobilier. Il confirme que Ginkgo a posé une option sur les terrains. *« Ginkgo m'a contacté pour me demander de réfléchir à ce projet. Ça nous intéresse beaucoup. C'est une réflexion passionnante. Le quartier est blessé par cette usine. D'abord à cause de sa fermeture violente et ensuite par sa pollution. Il faut en passer par une vraie concertation avec les habitants, partir de l'usage et non de l'immobilier. Nous souhaitons valoriser l'historique, dépolluer profondément, et faire de l'immobilier qui a du sens. »*

Ginkgo n'est pas le seul acteur dans l'acquisition de friches industrielles polluées à pointer le nez du côté de Legré-Mante. La société Valgo, implantée à Aix-en-Provence, travaille depuis le début sur le projet de réhabilitation aux côtés du premier promoteur Océanis. Cette société, en plus d'intervenir sur le diagnostic de pollution, gère les travaux de dépollution, et se positionne également dans la promotion immobilière via son fonds d'investissement Landforse.

Match de dépollueurs

Après le retrait d'Océanis, Valgo a coiffé sa casquette d'investisseur et tenté d'acquérir le site. Le permis d'aménager sur un des trois lots que comprend le terrain lui a même été transféré par Océanis. La société a financé une campagne d'analyse de l'air autour de l'usine en partenariat avec Air Paca. Alors que cette étude vient de commencer, Valgo s'est fait doubler par son concurrent suisse Ginkgo. *« Nous avons été mis de côté par le propriétaire, explique François Bouché, co-fondateur de Valgo. « Quand Océanis est parti, on s'est dit qu'on allait faire la dépollution et la promotion du site, on a récupéré leur permis. La station Air Paca, c'était un passage obligatoire avant d'entamer des travaux pour connaître la pollution atmosphérique liée à l'usine. On vient de commencer l'étude qui doit durer 3 mois. Mais ce n'est pas parce qu'on est mis de côté qu'on va l'arrêter, question d'éthique... »*

Bon perdant donc, dans ce match à l'acquisition de l'usine Legré-Mante. Car Valgo et Ginkgo font partie d'une petite communauté de sociétés spécialisées dans un marché qui, lui, devient grand : l'acquisition et la réhabilitation de friches industrielles polluées. Un marché qui s'appuie sur environ 300 000 sites à l'état d'abandon en France. Alors que la maîtrise de l'étalement urbain est devenu une priorité dans les politiques urbaines des grandes métropoles, ces réhabilitations sont apparues comme des solutions. Mais les promoteurs ou les collectivités se heurtent au problème coûteux et risqué de la dépollution. L'impasse dans laquelle se trouve l'usine Legré-Mante depuis sa fermeture en 2009 en est un parfait exemple.

De nouveaux acteurs sont donc apparus au milieu des années 2000 tels que Valgo et Ginkgo. Experts dans la

dépollution, ils développent des fonds d'investissement. Ils sont ainsi capables d'acheter des terrains sensibles pour les revendre une fois dépollués, ou même s'associer au développement immobilier. Ils pallient alors le manque de fonds publics pour la dépollution, et sont appréciés des propriétaires qui trouvent une solution rapide pour se débarrasser de biens encombrants. L'usine Legré-Mante aura mis quelques années avant d'apparaître sur leur radar, c'est désormais chose faite. Pour les riverains, la différence de traitement ne saute pas aux yeux. L'adjointe à l'urbanisme Laure-Agnès Caradec affirme que des discussions sérieuses auront lieu à la rentrée entre tous les acteurs concernés.