

Martine Vassal promet de récupérer Legré-Mante et de dépolluer aux frais de la Ville

Alors qu'un projet de dépollution corrélé à un programme immobilier est en cours, Martine Vassal dit vouloir acquérir le terrain de l'ancienne usine Legré Mante et le dépolluer avec les moyens de la Ville si elle est élue maire. Surprenante au vue de la politique passée de sa majorité, cette promesse très coûteuse pour le contribuable est néanmoins réalisable.



Usine Legré Mante.

Par Violette Artaud, le 6 Mar 2020

Lien : <https://marsactu.fr/martine-vassal-promet-de-recuperer-legre-mante-et-de-depolluer-aux-frais-de-la-ville/>

Ce mercredi, Martine Vassal a convoqué la presse pour une annonce de campagne pour le moins surprenante. Depuis quelques jours, la candidate LR répète "stop au béton" devant des lieux emblématiques de projets immobiliers contestés - elle était la veille à Château-Gombert (13e), jeudi à La Valentine.

Cette fois-ci, la candidate à la succession de Jean-Claude Gaudin vise un programme à la Madrague de Montredon (8e) : celui prévu sur le site pollué de l'ancienne usine chimique Legré Mante. *"Il y a un projet en cours, une dépollution en échange de constructions. Je pense qu'il y a mieux à faire. Une dépollution oui, mais une autre destination, qui pourrait être la maison du Parc, des jeux ou la fameuse station pour la navette électrique. Mais pas de constructions d'habitations"*, s'engage Martine Vassal. À ses côtés, Yves Moraine, maire LR du secteur et tête de liste à cet endroit brandit le permis de construire du projet en cours. Il y a grossièrement écrit *"avis radicalement opposé"*.

Ainsi, si Martine Vassal est élue maire, elle promet de *"préempter"* le site, de réaliser la dépollution avec les moyens de la Ville et de *"réfléchir avec les habitants à un projet"* pour ce terrain de huit hectares. Le scénario parfait pour les riverains invités à cette annonce. Mais une telle promesse est-elle possible ? Facilement envisageable ? Réfléchie depuis longtemps ? *Marsactu* fait le point.

"Effet d'annonce"

Le terrain de l'ancienne usine Legré Mante appartient aujourd'hui au fonds d'investissement Ginkgo (lire notre

article sur le rachat mouvementé de ce site), un groupe spécialisé dans l'achat de foncier pollué et sa revalorisation.

Qui, sinon le privé, payera la note ? Ce n'est certainement pas la Ville.

Yves Moraine en 2014

Voilà près de deux ans que Ginkgo travaille sur ce projet avec les services de la Ville, gouvernée par la majorité dont font partie Martine Vassal et Yves Moraine. En 2014, lors d'un conseil municipal, ce dernier assurait d'ailleurs : *"Ma position n'a pas changé. À la question : est-ce qu'il faut un projet immobilier à la place de l'ancienne usine ? Ma réponse reste oui. On ne peut pas garder une verrue esthétique, qui plus est polluée, aux portes des Calanques."* À dix jours des élections municipales, il déclarait encore à *La Provence* en 2014 : *"Qui, sinon le privé, payera la note ? Ce n'est certainement pas la Ville"*. Il a donc fini par changer de position, ou en tout cas de discours. Et ce très récemment puisqu'en décembre, le plan local d'urbanisme fixait très précisément le projet possible sur ce secteur, via une orientation d'aménagement et de programmation.

Contacté, le service de communication de Ginkgo indique avoir découvert le jour même l'annonce de la candidate et ne pas souhaiter *"entrer dans les guéguerres d'une campagne politique"* dans laquelle les *"effets d'annonce"* sont courants. Il tient tout de même à rappeler l'intérêt de son projet dans lequel *"13 millions d'euros seront investis pour un réaménagement et une dépollution durable, dont 6,5 millions pour le seul crassier."* Ginkgo compte ainsi dépolluer à *"100 % les huit hectares qui composent le site de l'ancienne usine"* et *"en rendre cinq au parc des Calanques."*

En contrepartie, le projet comprend une centaine de logements, plus de 300 places de parkings, des commerces, une résidence de tourisme, un spa, une résidence senior... le tout pour une emprise au sol de 10 000 m². Un permis de construire en ce sens a été déposé en décembre 2019. Celui-ci est en cours d'instruction. *"Il faudra peut-être ajouter quelques modifications mais il est en cours de finalisation"*, ajoute le chargé de communication de Ginkgo.

Préemption impossible mais expropriation envisageable

Quoi qu'il en soit, si le maire de secteur vient donc de rendre un *"avis radicalement défavorable"* au permis de construire en cours d'instruction, il ne s'agit que d'un avis. Le permis reste en cours d'instruction, avec la nécessité d'une validation finale par la mairie centrale. *"Nous ne sommes pas sûrs à 100 % de sa validation, concède Ginkgo. Mais on ne peut pas s'y opposer comme ça."* Contactée, Laure-Agnès Caradec, adjointe au maire en charge de l'urbanisme, n'a pas répondu à notre sollicitation. La possibilité d'un rejet de permis reste donc ouverte, notamment via le verrou de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Quant à celle d'une acquisition via une préemption, il semblerait que Martine Vassal doive revoir ses fiches. Le droit de préemption impose à un propriétaire de proposer le bien qu'il souhaite vendre en priorité à la collectivité où il est situé. *"Normalement, le droit de préemption entre en compte uniquement à l'occasion d'une vente, explique Frédéric Lombard, professeur de droit administratif spécialisé dans l'immobilier. Sinon, il s'agit d'expropriation. Les élus confondent parfois les deux."* Ginkgo étant bel est bien propriétaire du lieu, si ce dernier ne souhaite pas vendre, une préemption est donc impossible. *"Dans le cas de l'expropriation, il faut justifier d'un intérêt public. Il y a un bilan coût/avantages financiers mais aussi pratiques. Là on acquiert pour dépolluer et avoir un terrain propre, il y a clairement un intérêt public. En revanche, le côté pratique est nul s'il n'y a pas de projet derrière"*, poursuit le spécialiste. Sur ce point, la candidate n'a rien fixé. Mais l'idée de concerter avec les habitants réjouit forcément ces derniers.

"C'est nous qui allons payer ?!"

"Si elle fait ce qu'elle dit, ça serait super !", réagit-on dans le quartier. *"Le mieux est l'ennemi du bien, s'inquiète à l'inverse Monique Touitou, présidente du comité d'intérêt de quartier qui lutte depuis des années pour convaincre Ginkgo de réduire la voilure de son projet. Le secteur est très pollué, si on ne construit pas, on n'aura pas les moyens de dépolluer. On est entre 9 et 11 millions et c'est nous qui allons payer ?!"*

Pour le directeur régional de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), l'expropriation par une collectivité d'un propriétaire d'un terrain pollué est envisageable. *"C'est assez fréquent, une action classique des pouvoirs publics qui souhaitent dépolluer. Il n'y a rien d'iconoclaste, en tout cas, il n'y a pas de contrainte réglementaire, fait savoir Yves Le Trionnaire. La politique publique est alors portée par la Ville, mais pour l'instant, il s'agit d'une promesse de campagne."*

À une époque où les règles sur le financement des campagnes électorales n'étaient pas les mêmes, les Margnat ont été d'une aide précieuse. Ça peut faire naître une certaine indulgence.

Un colistier de Martine Vassal

En général, la dépollution d'un site dit "orphelin" est assurée par l'État, via l'Ademe. Mais tel n'est pas le cas, puisque l'usine a été revendue avec les obligations qui vont avec. *"L'ancien propriétaire [l'industriel Margnat, ndr] a*

vendu à Ginkgo dans le cadre d'une cession avec transfert universel de passifs et d'actifs. Bref, avec le bon et le mauvais, dont la pollution", explique Julie Andreu, avocate spécialisée dans les dossiers d'environnement qui se penche actuellement sur la question de la santé dans le secteur.

Mais au final, le pollueur, l'industriel lui-même, ne serait donc plus responsable de ce terrain ni de la pollution qu'on y trouve. *"À une époque où les règles sur le financement des campagnes électorales n'étaient pas les mêmes, les Margnat ont été d'une aide précieuse. Ça peut faire naître une certaine indulgence",* commente un colistier de la candidate LR. En tout cas, dans le cadre d'une expropriation, la dépollution serait entièrement à la charge du contribuable. Mais la sortie de terre d'un programme immobilier pharaonique dans un quartier villageois au portes des Calanques pourrait être évité. Enfin, si l'on en croit les promesses d'une candidate dont la majorité a rendu constructible plus de 700 hectares de foncier à Marseille en une vingtaine d'années.

Pollution du terrain : plainte contre X pour mise en danger de la vie d'autrui en préparation

Ce mercredi soir, se tenait également une réunion entre des habitants du quartier, plusieurs associations et le cabinet d'avocat TTLA. Saisi par l'association Union calanque littoral sud, les avocats entendent déposer plainte contre X pour mise en danger de la vie d'autrui. *"Nous avons constaté une pollution importante au plomb et à l'arsenic sur le crassier et les bâtiments. Il y a une carence de l'ancien, de l'actuel propriétaire et des pouvoirs publics",* explique devant l'assemblée Julie Andreu, avocate spécialiste dans les affaires de pollution et de santé publique. Plusieurs associations dont Santé littoral sud, Union calanque littoral ou encore les naturistes phocéens prévoient de prendre part à la procédure. *"Le permis qui est en cours d'instruction risque d'être signé dans le premier mois de cette année alors que rien n'est prêt. Nous avons demandé que les études [notamment sur la pollution qu'entraîneraient dans l'air des travaux, ndlr] soient réalisées et rendues publiques. Nous n'avons pas eu de réponse et avons donc décidé de faire appel à la justice",* rappelle Rolland Dadena de Santé littoral sud.