

À la Madrague, le retour du méga-projet immobilier sur la friche polluée

Cette semaine et pour un mois s'ouvre la consultation publique relative au projet immobilier prévu sur la friche industrielle Legré-Mante, à la Madrague de Montredon. Si le projet a été revu à la baisse, il reste extrêmement conséquent pour ce petit quartier aux portes des calanques.



Capture d'écran du permis de construire du projet de LGM Madrague, Kern + associés.

Par Violette Artaud,, le 16 Sep 2026

Lien : <https://marsactu.fr/a-la-madrague-le-retour-du-mega-projet-immobilier-sur-la-friche-polluee/>

C'est un projet dont les Marseillais entendent parler depuis de longues années. Cette fois-ci sera-t-elle celle qui précède sa concrétisation ? Alors que l'État mène actuellement des travaux de dépollution le long du littoral Sud de la ville, la question de la friche industrielle de Legré-Mante, située à la Madrague de Montredon, dans le 8^e arrondissement, fait débat depuis longtemps. Depuis ce mardi 15 septembre et durant un mois, les riverains de ce petit coin balnéaire, comme le reste de la population marseillaise, sont invités à s'informer et à donner leur avis sur le projet immobilier qui doit voir le jour en lieu et place de l'ancienne usine. Une procédure administrative qui porte le nom de "consultation publique", et obligatoire dans le cadre d'un dépôt de permis.

Le permis en question, déposé par la société SCCV LGM Madrague en août 2025, présente une version "allégée" des volontés initiales des promoteurs. Le fonds d'investissement spécialisé dans les terrains pollués Gingko et le groupe Constructa associé à l'agence d'architecture Kern s'étaient fait retoquer leur précédent projet jusqu'au Conseil d'État. La justice avait pointé un projet de plus de 300 logements surdimensionné pour ce quartier du bord de mer et un manque d'information du public.

Cette fois-ci, tout est dans les clous, lit-on à maintes reprises dans les documents fournis dans le cadre de la consultation publique. Mais la réhabilitation de la friche industrielle Legré Mante n'en est pas moins un projet pharamineux, qui pourrait bien changer le visage de tout un quartier, et n'efface pas complètement les inquiétudes liées à la pollution des sols sur lesquels il va atterrir.

"L'outil opérationnel pour protéger les populations" ?

Le terrain de Legré-Mante a accueilli, des années 1950 jusqu'en 2009, une succession d'activités industrielles et polluantes. Le site a en effet vu se succéder une fonderie de plomb et une usine de fabrication d'acide tartrique.

Des activités qui ont laissé sur place une pollution en métaux lourds (arsenic, cuivre et plomb), mais aussi en cyanure. Pour se faire une idée des incidences, positives ou négatives, qu'aura le projet dont aucun calendrier n'est pour le moment annoncé et qui s'étend sur une superficie totale proche de 5,5 hectares, un document est particulièrement utile : il s'agit de l'étude d'impact, désormais en ligne, que *Marsactu* a épluchée.

Réalisée par un bureau de génie environnemental, elle débute par un propos "liminaire" rappelant que la dépollution préalable à la réalisation du programme immobilier est *"encadrée par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués"*, ainsi qu'un *"arrêté préfectoral de réhabilitation du 31 janvier 2023"*. Cette méthodologie réside dans plusieurs techniques qui vont de la purge complète des pollutions, lorsque celles-ci sont concentrées, à la *"phytostabilisation"*, c'est-à-dire la fixation de la pollution grâce à des végétaux.

Surtout, est rappelé l'argument mis en avant depuis l'arrivée d'un acteur privé avec un projet sur ce site : *"Le projet immobilier constitue le levier indispensable pour réaliser ces travaux de dépollution d'ampleur."* Un argument qui reste débattu au sein des habitants de la Madrague de Montredon, dont certains rêvaient d'une dépollution menée par l'État avant la réalisation d'un équipement public. Le cabinet Morancy Conseil Environnement, lui, va plus loin : ce projet *"est l'outil opérationnel indispensable pour protéger durablement la santé des populations, préserver l'environnement"*.

140 logements, 254 places de parking

Au total, le projet doit s'étaler sur une surface plancher de 9 400 mètres carrés pour 140 logements, dont 43 logements sociaux, *"totalement construits dans l'emprise des bâtiments industriels existants qui seront réhabilités"*. S'ajoutent à cela 410 mètres carrés de surface plancher pour des commerces et pas moins de 254 places de stationnement voitures. Quelques heures seulement après le lancement de la consultation publique, le registre en ligne accueillait déjà des critiques sur la question liée à la circulation.

"Plusieurs fois cet été, Montredon et les Goudes étaient inaccessibles. Habitants du quartier, nous avons alerté plusieurs fois que la route qui mène vers le projet est trop étroite, toujours encombrée, pas de piste cyclable ni de voie de bus. C'est l'embouteillage permanent, écrit ainsi un commentateur, parmi d'autres avis en moyenne plutôt favorables. Certes ce projet pourrait réhabiliter la friche. Mais a-t-on besoin de rajouter de la gabegie à la gabegie ? Avant tout projet immobilier, il faudrait repenser intégralement la circulation."

L'étude d'impact évacue cette problématique d'un revers de la main. *"Le porteur de projet, conscient de l'enjeu lié aux problèmes de circulation routière déjà existants sur les quartiers de la Pointe-Rouge, de la Madrague de Montredon et des Goudes, n'a pas la compétence de décision pour proposer et prendre en charge des mesures en faveur de cette problématique"*, y lit-on.

Bassins de rétention en sous-sol

Parmi les thématiques à forts enjeux, on retrouve, sans surprise, le transfert de poussière lors de la phase de chantier. Ou encore, et ce n'est pas sans lien, la pollution des sols. Mais aussi, dans une moindre mesure, la question des eaux souterraines et superficielles. Des points que les porteurs de projets ambitionnent de résoudre grâce à différentes techniques. Pour ce dernier point, deux bassins de rétention et de traitement des eaux de ruissellement, de 580 mètres cubes et 20 mètres cubes, seront construits en sous-sol et connectés au réseau pluvial de la Madrague.

Pour la pollution des sols, soit la partie la plus complexe du chantier, les mesures de gestion se rapprochent de celles mises en place le long de la route des Goudes par les services de l'État. Sur la partie nord du projet, où la pollution est la plus concentrée, le recouvrement et le confinement de la pollution seront privilégiés afin de *"supprimer le risque d'exposition par contact direct des futurs usagers du site"*. Au sud, l'option choisie est le *"maintien du couvert végétal et les solutions de phytostabilisation"*.

10 millions d'euros pour la pollution des sols

Enfin, et cela est peut-être l'enjeu majeur de ce projet : le crassier issu des années d'activité industrielle, situé en bord de mer, de l'autre côté de l'avenue de la Madrague, et poétiquement nommé dans l'étude d'impact *"massif de déchets résiduels"*, doit être *"reprofilé et confiné"*. En d'autres termes, il sera mis sous cloche, et cette cloche prendra la forme d'une esplanade avec un *"enrochement en pied de talus"*. Dernier détail qui n'en est pas un : cette opération se fera sous maîtrise d'ouvrage publique. In fine, le coût des mesures liées à la pollution des sols doit s'élever à dix millions d'euros, sans précision de la part d'argent public dans cette enveloppe.

L'étude d'impact souligne d'autres enjeux forts présents dans ce projet. Comme celui de ses conséquences sur l'environnement. *"Les différents périmètres environnementaux recensés témoignent d'une grande richesse écologique et constituent de ce fait un enjeu fort au regard du projet d'aménagement"*, ne peut qu'écrire le cabinet de conseil environnemental.

S'il ne note qu'un enjeu de conservation *"très faible à nul"* en ce qui concerne d'éventuels habitats naturels, certaines espèces présentes sur place sont remarquables, même si elles n'y ont pas élu domicile. C'est le cas pour quatre espèces végétales, mais aussi dix espèces de chauves-souris, dont une à très fort enjeu. Le secteur de la

friche industrielle présente tout de même un *"intérêt comme gîte"* pour deux reptiles (un lézard et une tarantule) et six espèces de chauves-souris. Les porteurs de projet prévoient ainsi, comme la loi l'oblige, des mesures d'évitement (par exemple, l'arrêt des travaux en période de nidification) ou, à défaut, de *"réduction"*, comme l'aménagement de gîtes à reptiles.

Pollution accidentelle envisagée

Enfin, des impacts sur le milieu marin sont également à prévoir. Face à cela, des *"systèmes filtrants"* doivent être mis en place. Mais un plan de prévention est également prévu *"en cas de pollution accidentelle"*. Pourtant, les porteurs de projet insistent : *"Le projet permettra la gestion des pollutions existantes, en agissant sur les sources, les voies de transfert et les voies d'exposition, et n'entraînera aucune pollution supplémentaire."* Si beaucoup saluent l'arrivée de ce projet, les inquiétudes persistent.

"On ne veut pas être affirmatifs et prendre le temps de bien regarder l'ensemble des documents, mais on sait que leur credo est de dire que tout est sous contrôle. Pourtant, quand on voit les épisodes d'orage méditerranéen ou le mistral qui souffle et ce qui est prévu, on a des doutes", réagit à chaud Rolland Dadena, de l'association Santé Littoral Sud, qui prévoit bien de contribuer à cette consultation. Ce dernier regrette cependant que cette forme allégée de consultation des habitants ait été préférée à celle de l'enquête publique, avec un commissaire enquêteur indépendant dont l'avis a plus de poids.