

Comment Jean-Claude Gaudin a vendu Marseille aux promoteurs

PAR LOUISE FESSARD ET JEAN-FRANÇOIS POUPELIN (LE RAVI)
ARTICLE PUBLIÉ LE JEUDI 6 MARS 2014

À l'heure de faire son bilan et, peut-être, de rempiler pour six ans, le sénateur-maire UMP de Marseille peut se vanter d'avoir coulé sa ville dans le béton. Une histoire politique et de petits arrangements entre gens bien introduits. En partenariat avec le mensuel *Le Ravi*.



Une enquête de Jean-François Poupelin (le Ravi) et Louise Fessard (Mediapart)

« *Je n'ai jamais été inquiété par la justice* », se vante régulièrement Jean-Claude Gaudin, notamment en période électorale. Une rengaine écornée par l'ouverture début 2014 par le parquet de Marseille d'une enquête préliminaire pour des soupçons de favoritisme visant un des satellites de la ville suite à un signalement de la chambre régionale des comptes. Comme l'a révélé *La Provence*, les magistrats financiers se sont étonnés de la générosité de la société d'économie mixte Marseille Aménagement, bras armé immobilier de la ville, envers une famille d'entrepreneurs marseillais. Les faits se déroulent à la Capelette, un ancien quartier ouvrier de l'est de Marseille où le départ des industries a laissé des friches béantes. En 2003, Marseille Aménagement rachète sur cette zone d'aménagement concerté (ZAC) un terrain pour y construire un palais de la glisse. Le terrain est squatté par Laser Propreté, une société de nettoyage industriel appartenant à la famille Lasery, dont la convention d'occupation est pourtant résiliée depuis 1998. Jackpot : fin 2004, Marseille Aménagement indemnise Laser Propreté à hauteur de 2 millions d'euros, alors que le bail prévoyait une indemnité

maximale de 193 000 euros (et même seulement 153 000 euros selon l'évaluation du service des domaines) !



Jean-Claude Gaudin, maire UMP de Marseille depuis 1995 © Rémi Leroux

En décembre 2011, Marseille Aménagement revend de gré à gré le terrain voisin et une partie de celui indemnisé (dépollué et en partie aménagé à ses frais en 2013) à un groupe de promoteurs qui souhaite y construire le centre commercial Bleu Capelette. Il s'agit d'Icade (filiale de la Caisse des dépôts et des consignations) et de Sifer, une société dirigée par Éric Lasery, l'un des associés de Laser Propreté, qui n'a pourtant aucune expérience dans le domaine. À en croire les déclarations d'un cadre d'Icade, les deux affaires semblent avoir été négociées à peu près à la même période. « *Il y a dix ans maintenant, nous avons imaginé un centre commercial avec une composante loisirs importante à l'entrée est de Marseille* », a indiqué Antoine Nougarède, directeur de l'immobilier commercial chez Icade, dans *La Provence* en avril 2013. D'où les soupçons de favoritisme. Contacté, Éric Lasery parle d'« *extrapolations* ». « *Le seul reproche de la CRC [qui concerne Sifer, ndlr] est de ne pas avoir mis en concurrence, mais ça il faut demander à Marseille Aménagement* », rectifie-t-il.

Avant de lâcher : « *Tous les terrains sont vendus à Marseille sans concurrence, donc il n'y a pas eu d'exception pour nous.* »



Le projet Bleu capelette, un des futurs centres commerciaux à l'entrée est de la ville. © *Belu capelette*

L'entourage du candidat Jean-Claude Gaudin a aussitôt ouvert le parapluie. « *La mairie n'a rien à voir, directement, avec cette affaire,* nous a répondu Claude Bertrand, son directeur de cabinet (voir l'intégralité de sa réponse sous l'onglet Prolonger). *En 2013, la Chambre régionale des comptes est intervenue sur Marseille Aménagement et non sur la Ville. En tant que société d'économie mixte, elle assumait la maîtrise d'ouvrage de ses opérations.* » C'est oublier que ce sont des élus UMP, dont Gaudin, qui ont présidé la SEM, récemment absorbée par une nouvelle SPL (Société publique locale). Ancien conseiller de Jean-Claude Gaudin, « *Boumendil, le directeur de Marseille aménagement (de 1998 à 2013, ndlr) prenait ses ordres chez Loisel (directeur de cabinet adjoint du sénateur et maire UMP, décédé en 2011, ndlr) et Bertrand* », précise d'ailleurs un observateur avisé.

L'affaire est symptomatique du fonctionnement opaque de la ville lorsqu'il s'agit d'immobilier. Dans **son rapport sur Marseille Aménagement**, la CRC a également épinglé la réhabilitation du centre-ville, **confiée au privé** à travers trois périmètres de rénovation immobilière (PRI) créés entre 1993 et 1995. Près de vingt ans et 60 millions d'euros de dépense communale plus tard, « *40 % des logements qui devaient être réhabilités dans les PRI Centre-ville et Thubaneau, n'avaient toujours pas fait l'objet de travaux à la date du 31 décembre 2009* », manque de s'étouffer la juridiction financière. Qui dresse un panorama aussi prévisible que désastreux de ces opérations : préemption des immeubles et revente à des investisseurs de gré à gré sans aucune

transparence, défiscalisations massives et subventions à gogo sans contrôle de la réalité des travaux de rénovation.

Dès 2000, l'association « **Un centre-ville pour tous** » avait documenté ces dérives **de façon très étayée**. Sans effet. Devant l'atonie des élus (majorité comme opposition), des citoyens, proches de l'association, ont décidé de se saisir de ce rapport explosif de la CRC. Sept courriers recommandés ont atterri mi-février 2014 dans la boîte aux lettres de Jean-Claude Gaudin pour lui demander de recouvrer les « *sommes indûment versées* » signalées par les magistrats. Dans le viseur : des dépenses engagées par Boumendil (pour sponsoriser un congrès de vieilles voitures ou encore une réception lors de la remise de sa Légion d'honneur), un code des marchés publics malmené, des employés licenciés avec de fortes indemnités et repris comme consultants, etc.



Derniers travaux du Mucem, au printemps 2013. © *LF*

Depuis 1995, Marseille s'est certes embellie : le Vieux-Port a été en partie rendu aux piétons, une nouvelle façade maritime a surgi autour du Mucem, prolongée par le quartier d'affaires de la Joliette, ses docks rénovés et la tour CMA CGM. Mais en réalité, toute une partie de son territoire échappe à la Ville, qui n'est pas pour grand-chose dans la plupart de ces métamorphoses. Le chantier géant d'Euroméditerranée ? Une opération d'intérêt national, lancée en 1995 par Vigouroux et en majeure partie pilotée par l'État. Avec des urbanistes désignés par des concours internationaux, hors de toute emprise de la mairie, qui reconstruisent « *la ville sur la ville* » sur un terrain de jeu de 480 hectares ! « *C'est le préfet qui délivre les permis de construire* », précise le promoteur Marc Pietri. L'autre plus grand aménageur de la ville est l'Anru (agence nationale

de rénovation urbaine). Via un groupement d'intérêt public, l'agence nationale pilote 14 opérations dans les cités marseillaises avec un investissement total d'un milliard d'euros, un record en France.

[[lire_aussi]]

Et là où la Ville a les mains libres, le bilan est souvent catastrophique.

Autre exemple, les ZAC. On n'y envisage souvent la création des réseaux nécessaires, des transports en commun et des équipements publics qu'après coup, une fois les programmes commercialisés. « *En gros ils construisent, puis ils viennent nous voir pour les réseaux, se plaint un cadre de MPM. Derrière on a des pressions pour assurer le pluvial, l'assainissement, la gestion de la voirie, les espaces publics. C'est une sorte de rouleau compresseur qui nous met devant le fait accompli.* » Les seules infrastructures de transport construites depuis 1995 l'ont été dans le centre-ville (12,5 km de tramway et quatre nouvelles stations de métro), en évitant soigneusement les quartiers nord.

« *Le problème de fond à Marseille est qu'il n'y a ni vision, ni projet, regrette Valérie Décot, nouvelle présidente du syndicat des architectes des Bouches-du-Rhône. Lyon, Bordeaux, Lille ont pris en main leur destin. Les maires se sont entourés de professionnels compétents pour retisser des liens entre les centres-villes et les quartiers défavorisés. Pas ici.* » La ville a, par exemple, attendu janvier 2014 pour se doter d'un architecte conseil et n'a pas d'adjoint à l'urbanisme (mais un simple conseiller municipal délégué). Elle a également usé cinq directeurs de l'urbanisme depuis 1995 et a beaucoup tardé à se constituer une réserve foncière. « *Quand je m'occupais du foncier à la ville, il ne restait presque plus rien à vendre, se souvient Jean Canton, directeur de l'urbanisme de Gaudin de 2002 à 2009, qui roule désormais pour Pape Diouf. Si une entreprise recherchait 5 ou 10 hectares, ça n'existait pas, en dehors des friches dont il faut s'occuper. Et l'absence de planification coûte cher à la ville : les prix ont doublé en 10-12 ans (de 2000 à 4000 euros le mètre carré).* »

Du coup, les promoteurs, à l'affût des opportunités, ont souvent un coup d'avance et débarquent dans les services avec des projets clés en main. « *Ils ont rempli toutes les dents creuses* », reconnaît le promoteur Marc Pietri, qui ajoute cependant que Claude Gaudin a été « *le pape de la paix sociale* ». « *Cette ville en 1995 aurait dû exploser, rappelle le PDG de Constructa. Quand il arrive, il faut absolument produire du logement car il n'y a rien. Peut-être qu'on a un peu trop construit ici ou là...* » Le sénateur et maire UMP leur a également offert en pâture les dernières réserves foncières de la ville, comme les 350 hectares du domaine bastidaire de Sainte-Marthe (14^e arrondissement). Mais c'est un ancien cadre de la Ville qui résume le mieux la philosophie de l'équipe Gaudin : « *Il faut construire beaucoup de logements, ne mettre aucun obstacle, tout cela fera du mouvement et Dieu reconnaîtra les siens.* »

« La porte ouverte à tous les arrangements »

Sur mediapart.fr, un objet graphique est disponible à cet endroit.

L'objectif politique est plus ou moins avoué : maintenir un électorat ou changer celui d'un secteur. Longtemps l'obsession de Jean-Claude Gaudin fut de ramener « *les habitants qui paient des impôts* » dans un « *centre envahi par la population étrangère* ». Et donc faire du logement haut de gamme. « *Puis ils se sont rendu compte qu'une partie de leur électorat, la petite classe moyenne, ne pouvait plus se loger, donc ils ont essayé de faire baisser la fièvre* », décrypte William Allaire, journaliste spécialiste du BTP. Avec une confiance dans le privé qui laisse parfois certains professionnels. « *À Montpellier à partir de dix logements, il faut faire 25 % de logements sociaux, compare Nicolas Masson. À Marseille, rien !* » Enfin si, depuis juin 2013, le PLU impose 25 % de logements sociaux aux promoteurs, mais à partir de 120 logements. Résultat : seulement 3,7 % de HLM dans le très chic 6^e arrondissement, quand le 14^e et le 15^e en comptent plus de 40 % ! « *Du fait que Marseille est une ville pauvre, on est prêt à faire beaucoup de concessions, sur la qualité architecturale, les logements sociaux, les espaces publics, etc.* », estime un architecte du cru. « *Le*

directeur régional d'un groupe national, qui a fait de beaux projets à Bordeaux, m'a expliqué qu'on ne lui demande rien à Marseille, confirme Jean Canton. Donc on construit les mêmes logements qu'il y a vingt ans. »

« On » est aussi prêt à quelques libéralités. Comme celle qui vaut à Marseille Aménagement son enquête préliminaire. Lancer des appels à projet avant de céder des terrains à des promoteurs ? Une « complexification parfaitement inutile », balaie Dominique Vlasto, adjointe au maire Jean-Claude Gaudin qui lui a succédé à la tête de Marseille Aménagement. « Mettre les terrains aux enchères, ce serait dramatique car le coût des logements exploserait », prétend de son côté Yves Moraine, porte-parole de campagne de Jean-Claude Gaudin et président de la **Soleam**, la SPL qui a remplacé Marseille Aménagement. « Cette façon de faire, sans mise en concurrence sur la qualité du projet et sans contrepartie en création d'espaces publics, c'est la porte ouverte à tous les arrangements », critique Valérie Décot.

La ville s'est d'ailleurs fait taper plusieurs fois sur les doigts par le tribunal administratif pour sa générosité avec des promoteurs. Les plus récentes : une ristourne de 300 000 euros à Kaufman & Broad sur la vente d'un terrain (2011) et une aide économique de 2,5 millions d'euros à Axa pour la transformation de l'hôtel Dieu en un cinq-étoiles (2012). Sans que cela n'affole l'hôtel de Ville. Le 7 octobre 2013, Jean-Claude Gaudin a fait voter la cession du seul espace public du quartier Corderie (7^e arrondissement) pour 3,4 millions d'euros à une filiale de Vinci, qui veut y construire 109 logements depuis dix ans. Avec une discrète ristourne d'un million d'euros pour racheter le volume nécessaire à l'édification une sortie d'école supprimée par le projet. Le projet est attaqué au tribunal administratif par le CIQ (Comité d'intérêt de quartier) du coin et une poignée de riverains. Le même jour, le sénateur-maire UMP a glissé dans les derniers rapports de la séance l'acquisition au groupe Eiffage de neuf étages d'un bâtiment à construire. Coût : 37,6 millions d'euros. « Un soutien au démarrage d'Euroméditerranée 2 », s'est à l'époque justifié

l'adjoint aux finances, qui rappelle le geste d'Eugène Caselli, président PS de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM), envers la tour La Marseillaise de Marc Pietri.



© Na

Il y a aussi plus subtil. « Une petite poignée d'architectes se partagent le marché local », dénoncent des gens du métier. Parmi les heureux élus, qui se tapent régulièrement le haut de l'affiche dans les programmes privés comme sur les marchés publics, Didier Rogeon, Tangram, Roland Carta, etc. Le premier, qui a coréalisé L'Alcazar (bibliothèque municipale à vocation régionale), la nouvelle station d'épuration Géolide et nombre de programmes résidentiels à Marseille, est ainsi l'un des architectes associés à la rénovation du stade Vélodrome, un PPP (partenariat public-privé) attribué en 2010 par Jean-Claude Gaudin à Arema (Bouygues). Avec, à la clef, la réalisation d'un quartier entier autour du stade : 100 000 m² de bureaux, hôtels, commerces et habitations ! « De quoi faire travailler son cabinet dix ans », note un confrère envieux. Didier Rogeon avait également fait **une très belle affaire** en juin 2011 : la Ville lui avait cédé, à l'issue d'une consultation très restreinte, un immeuble proche de l'Hôtel Dieu (rénové par Tangram) pour y installer son cabinet. « Mesquineries entre architectes, balaie Claude Bertrand, directeur de cabinet de Gaudin. Les exemples des cabinets marseillais que vous citez sont parmi les plus gros de Marseille, voire de France. Il est donc probablement assez normal que ces agences soient plus visibles dans notre Ville. »

« *Lorsqu'un promoteur veut construire, on lui demande le nom de l'architecte* », accuse pourtant un « *mesquin* ». « *S'il ne convient pas, on lui donne une liste de 5 ou 6 noms.* » Comme lui, plusieurs architectes installés à Marseille ont même carrément renoncé à y travailler et préfèrent faire des projets ailleurs dans la région. Claude Bertrand dément et assure ne jamais intervenir sur les permis de construire. « *Il n'y a pas de short list* », assure également Roland Carta, architecte bien en cours à droite comme à gauche (qui dit faire 40 % de son chiffre d'affaires en région Paca). En 2012-2013, son cabinet a enchaîné les (co)réalisations à Marseille : Musée d'histoire de Marseille, Mucem, Silo, Fort Saint-Jean, Hôpital européen, rue de la République, siège de la SNCM, etc. L'architecte, grand copain de Marc Pietri, reconnaît quand même à demi-mot que « *le promoteur cherche un architecte avec qui il va pouvoir s'entendre et concomitamment il va faire valider le nom. Voir s'il n'y a pas de difficultés* ».

Encore plus discrètes, les relations d'affaires entre l'équipe Gaudin et les promoteurs. À commencer par l'ex-directeur de Marseille aménagement Charles Boumendil, ancien du groupe Bouygues, qui a présidé en 2011 l'association « **Architecture et maîtres d'ouvrage** ». Un « *cercle restreint de professionnels et de responsables régionaux* » qui rassemble, pour des visites de chantier ou des **cocktails en catamaran**,

donneurs d'ordre, industriel du bâtiment et architectes, dans le but vertueux de « *favoriser la qualité architecturale* ». Et plus si affinités...



© Na

Autre exemple, en mai 2013, *La Marseillaise* révèle par exemple que Philippe Berger, ancien adjoint au sénateur-maire UMP de Marseille, délégué à la prévention des risques et qui « *a vu défiler les demandes de permis de construire déposées par le promoteur Progéral* », a créé en 2011 une entreprise qui travaille notamment pour... Progéral. Promoteur dont les programmes marseillais **connaissent bien des soucis** : éboulis, glissements de terrain et malfaçons rendent plusieurs de ses bâtiments inhabitables.

De son côté, Roland Blum, premier adjoint et député jusqu'en 2012, spécialisé dans le droit de la construction, a **beaucoup plaidé** à l'Assemblée nationale contre « *les recours abusifs* » contre les permis de construire. Encore mieux, José Allegrini, successeur de Philippe Berger à la prévention des risques, intervient dans un contentieux immobilier à 3,2 millions d'euros entre la ville de Marseille et la Deutsche Bank, garant d'un promoteur poursuivi pour escroquerie (*Le Canard enchaîné*, 26/02). Il assure n'être qu'une « *simple boîte aux lettres pour un confrère parisien* ».

Tout aussi désintéressé, Yves Moraine. Le cabinet du nouveau dauphin de Gaudin apparaît dans la même affaire. Mais aussi dans celle qui a opposé Vinci et Eiffage à Marseille Provence Métropole (MPM)

à propos du tunnel Prado Sud, comme l'a révélé le mensuel *Bons baisers de Marseille*. Les deux géants du BTP ont obtenu une rallonge de 24 millions d'euros – ils demandaient 81 millions d'euros – pour des travaux non prévus au contrat. La rallonge fait l'objet d'un recours amiable. À sa décharge, Yves Moraine n'a pas voté la délibération concernée. « *Je m'occupe de contentieux commercial et de droit social, je n'ai pas de clientèle avec mon activité politique* », se défend le maire des 6^e et 8^e arrondissements. Et de jurer la main sur le cœur : « *Mon associé est avocat de la fédération du BTP et de grands groupes (du BTP, ndlr), mais il pâtit de mon activité politique.* » Ce qui n'est pas visible à première vue...

« *Les grands groupes ont pris des habitudes* », se désespère un cadre de MPM, qui voit revenir Vinci par la fenêtre. La multinationale a obtenu en début d'année le droit de défendre son projet de prolongement du très lucratif **tunnel Prado Sud** – estimé à une quarantaine de millions d'euros –, alors que deux études des services de la collectivité ont conclu à son inutilité...

Demain, suite de notre série avec un éclairage sur Sainte-Marthe (14^e), l'ancien domaine bastidaire de Marseille, où les promoteurs ont longtemps eu carte blanche.

Boite noire

Didier Rogeon et Tangram n'ont pas donné suite à nos demandes de rencontre. Sollicité mi-février, le directeur de la Soleam (qui a absorbé Marseille Aménagement) nous a finalement proposé un rendez-vous mi mars, donc après la publication de cet article. Claude Bertrand a accepté de répondre à nos questions par écrit (à retrouver en intégralité sous l'onglet prolonger).



Mediapart s'est associé pour réaliser cette enquête avec le journal satirique de la région Paca, *le Ravi*.

Directeur de la publication : Edwy Plenel

Directeur éditorial : François Bonnet

Le journal MEDIAPART est édité par la Société Editrice de Mediapart (SAS).

Durée de la société : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter du 24 octobre 2007.

Capital social : 32 137,60€.

Immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS. Numéro de Commission paritaire des publications et agences de presse : 1214Y90071.

Conseil d'administration : François Bonnet, Michel Broué, Gérard Cicurel, Laurent Mauduit, Edwy Plenel (Président), Marie-Hélène Smiéjan, Thierry Wilhelm. Actionnaires directs et indirects : Godefroy Beauvallet, François Bonnet, Gérard Desportes, Laurent Mauduit, Edwy Plenel, Marie-Hélène Smiéjan ; Laurent Chemla, F. Vitrani ; Société Ecofinance, Société Doxa, Société des Amis de Mediapart.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon 75012 Paris

Courriel : contact@mediapart.fr

Téléphone : + 33 (0) 1 44 68 99 08

Télécopie : + 33 (0) 1 44 68 01 90

Propriétaire, éditeur, imprimeur et prestataire des services proposés : la Société Editrice de Mediapart, Société par actions simplifiée au capital de 32 137,60€, immatriculée sous le numéro 500 631 932 RCS PARIS, dont le siège social est situé au 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Abonnement : pour toute information, question ou conseil, le service abonné de Mediapart peut être contacté par courriel à l'adresse : serviceabonnement@mediapart.fr. Vous pouvez également adresser vos courriers à Société Editrice de Mediapart, 8 passage Brulon, 75012 Paris.