

Urbanisme : “Au début, on me disait on va s’arranger madame Chaboche”

Dans un entretien accordé à *Marsactu*, l'adjointe à l'urbanisme revient sur les multiples pressions dont elle dit avoir été l'objet en prenant en main cette fonction sensible. Son discours décrit en creux un système marseillais où l'arrangement tient lieu de règle.



L'adjointe au maire de Marseille déléguée à l'urbanisme Mathilde Chaboche en octobre 2020. Photo : Emilio Guzman.

Par Julien Vinzent,, le 8 Fév 2023

Lien : <https://marsactu.fr/urbanisme-au-debut-on-me-disait-on-va-sarranger-madame-chaboche/>

Depuis deux ans, elle ne rechigne pas à mettre en scène le rapport de forces. Ces "*Mathilde contre les promoteurs*", ces "*Chaboche est folle*", racontent une mandature de reprise en main pour l'adjointe à l'urbanisme, quitte à bousculer les habitudes.

En ce début d'année 2023, alors que le conseil municipal s'apprête à adopter une deuxième version de la charte de la construction durable, Mathilde Chaboche avait invité la presse à une séance de traditionnel "bilan et perspectives". À côté des exhortations aux promoteurs locaux à faire leur "*aggiornamento*" sur la sobriété foncière, l'élue qui se revendique de la branche citoyenne du Printemps marseillais a renouvelé sa critique du "*système marseillais*". Mais cette fois-ci de l'intérieur, avec des accusations de tentative de corruption, dans la deuxième ville de France.

Marsactu a voulu pousser plus loin ce thème, où le fantasme devance souvent les révélations, pour faire un premier bilan de la remise au carré d'un service mis à mal par un rapport de l'Agence française anticorruption.

Vous avez déclaré récemment que vous subissez, avec le service de l'urbanisme, des pressions et qu'on vous avait même proposé de l'argent. C'est une accusation d'une extrême gravité...

Si vous le permettez, je voudrais tout d'abord revenir à l'histoire de cette ville, qui s'est faite par les acteurs privés, pour les acteurs privés. Marseille s'est construite au gré des démembrements des grandes propriétés foncières, des domaines bastidaires, d'une grande bourgeoisie qui s'est fatiguée de l'industrie et s'est pour une part

reconvertie dans l'immobilier. Après les plans de l'époque haussmannienne, les grandes percées, on ne retrouve pas grand-chose pour orienter le développement de la ville. La puissance publique ne prescrivait plus l'organisation de l'espace, mais accompagnait les velléités des opérateurs privés.

Cela fait que l'espace public est extrêmement résiduel. On peut avoir des quartiers sans trottoir, sans espaces verts, seulement quelques délaissés, qui restent une fois que les privés se sont servis. Au contraire, la plupart des autres villes s'organisent à partir des espaces publics. Notre volonté est de réorganiser la ville à partir de ce qui fait commun et cela commence par remettre de la règle.

Ce retour à la règle se concrétise comment ?

Cela commence par refuser les permis illégaux. Il y a aussi les infractions que l'on constate a posteriori. Le plus courant, les "petits", c'est Madame Michu qui a agrandi sa véranda sans permis. C'est important de sanctionner cela aussi, car cela participe de cette vision un peu molle, cette idée que "c'est Marseille". Après les "petits", il y a les "moyens" : on a l'autorisation pour trois étages, mais on en fait cinq, avec parfois des enjeux de sécurité, de fissures dans les maisons voisines, ou de respect du patrimoine.

Et puis il y a les "gros", ceux que l'on essaie de cibler en priorité et qui ne sont rien d'autre que des délinquants en col blanc. Ce sont des acteurs que l'on retrouve à plusieurs reprises et qui se prévalent plus ou moins directement de relations, de notabilités. C'est par exemple le Sea One, avec une série de quatre procès-verbaux qui ont été dressés, pour des atteintes à des éléments patrimoniaux – un mur qui aurait dû être conservé – et un restaurant en rez-de-chaussée qu'on ne trouve nulle part dans le permis, mais qu'on voit sur les visuels commerciaux...

Entre ces petits, moyens et gros, vous ne laissez rien passer ?

On ne filtre rien. Les agents ont pour consigne d'aller tout voir. Nous en sommes à 400 signalements par an, dont 300 sont constitués et débouchent sur une transmission au parquet. Après, c'est à la justice de faire son boulot. Et là, on retombe sur la question des moyens de la justice et de la difficulté d'instruire autant d'affaires, même si je fais des points réguliers avec la procureure pour signaler les dossiers qui nous paraissent prioritaires.

C'est pour cela que nous avons mis en place un système d'astreinte financière, qui est ouvert à toute municipalité sur simple délibération du conseil municipal. En parallèle de la transmission au parquet, dès lors que nos agents assermentés ont constaté l'infraction, on peut poser une astreinte, qui peut monter jusqu'à 25 000 euros. Nous avons recruté pour faire face à ces missions, en passant de quatre à huit agents.

Vous dites, on ne filtre rien mais cela ne dépend pas que de vous...

J'ai transformé beaucoup de choses dans le rôle que je donne aux agents. Un jour, une cheffe de service me présente un dossier – une construction sur un terrain municipal, non régularisable – et me dit : "J'attends vos consignes". Je lui ai répondu : "C'est vous qui savez. Le jour où vous m'expliquerez qu'un truc est illégal et que je vous dis de le faire quand même, vous me dénoncez, par le biais d'un article 40 [qui oblige un fonctionnaire à signaler à la justice tout délit dont il aurait connaissance dans l'exercice de ses fonctions, ndlr]". J'ai senti dans son regard à la fois le poids que cela faisait peser et une sorte de feu sacré. Mais elle a tout de suite ajouté : "Vous allez avoir des pressions, parce que souvent, ils connaissent des gens très importants qui ont le bras long".

La traduction concrète de tout cela, c'est que je décide de tout. J'ai refusé de déléguer ma signature, surtout sur les refus de permis. Ce n'était pas le cas auparavant. On m'avait conseillé de ne garder à la signature que les permis accordés et de déléguer la signature des refus à des fonctionnaires. Ce n'est pas le cas, j'assume. Je vérifie tout personnellement. Cela signifie 10 000 dossiers par an.

Au moment de votre arrivée, l'Agence anticorruption (AFA) a contrôlé le fonctionnement de la Ville en pointant notamment le caractère poreux de la procédure d'attribution des permis, avec de multiples interventions à l'intérieur du service, mais aussi venant du cabinet du maire de l'époque. Comment y avez-vous remédié ??

Sur la base du rapport de l'inspection générale des services, chargée de suivre la mise en œuvre des recommandations de l'AFA, et d'un audit interne de la direction des ressources humaines que j'ai commandé, nous avons procédé à une refonte complète de la direction de l'urbanisme. Nous avons installé un logiciel où toute intervention est tracée, même lorsque je mets moi-même un commentaire et je tiens à laisser de l'écrit. Il y avait une culture de l'oralité qui, à mon sens, avait surtout à voir avec la liquidité [comprendre des dessous de table, ndlr]. Mais ce que j'essaie de dire aux privés, c'est que ce recours à l'arrangement oral ne les protège pas.

Par exemple, j'ai un projet où le promoteur a construit 150 mètres carrés en plus, pour pouvoir caser plus de parking. Lorsqu'on lui demande pourquoi il a dérogé au permis, il explique qu'on lui a dit que ce serait plus simple de ne pas faire de permis modificatif, car cela risquait de créer de nouveaux recours et de ralentir le projet. Sauf

qu'entre-temps, le projet n'est plus dans les clous du plan d'urbanisme en ce qui concerne la proportion d'espaces verts. Résultat, le projet n'est pas conforme et ils devront démolir.

Est-ce que ce raidissement des services n'a pas eu pour effet de réduire drastiquement le nombre de permis accordés ?

On est revenu à des taux de refus de l'ordre de 25 %. Quand on regarde ailleurs, c'est le taux normal de refus. Sans rapport avec les 50 % de la première année. De manière grossière, je dirais qu'ils ont arrêté d'essayer de faire passer des trucs illégaux et la qualité a vraiment évolué.

Mais cela intervient dans un contexte où l'État vous impose des objectifs de construction qui sont difficiles à atteindre. Quels sont les leviers que vous proposez ?

Il faut intensifier la Ville. Il ne s'agit plus de poser des blocs de béton dans la pampa. Le métier de promoteur doit changer parce que le monde change très rapidement du fait de la crise climatique. Il y a des gens de Lille, de Saint-Étienne qui ont compris et qui viennent me proposer des projets. Je l'ai dit aux promoteurs locaux : c'est dommage parce que j'aurais aimé en faire profiter le tissu économique local... [sourire] Maintenant s'ils veulent continuer à incarner le vendeur de minitel face à l'internet, libres à eux.

Plus sérieusement, nous souhaitons intervenir partout où on va construire des lignes de transports collectifs en site propre en imposant aux acteurs privés de participer à l'effort de construction des équipements publics, des écoles, des crèches, des parcs, en les faisant participer à ce qui fait la qualité d'une ville. Il est inacceptable de se dire que la puissance publique est là pour payer les tramways et le privé est là pour faire la culbute.

Vous parlez de pressions, et on imagine bien que les acteurs qui perdent leur débouché ne vont pas rester sans réagir.

Je pense que le fait d'avoir rendu un certain nombre de choses publiques, d'avoir alerté la justice a créé une sorte de cordon sanitaire. Au début, ils se sont dit "on doit bien pouvoir faire pression sur cette fille, on va regarder son parcours", mais ils n'ont pas trouvé grand-chose d'intéressant. Et puis, un jour, l'un d'entre eux m'a dit "on va s'arranger madame Chaboche". J'ai dit "vous pouvez poursuivre pour que je nourrisse mon article 40 ?" Ils sentent que les portes se ferment. Mais ça n'empêche pas tout, ils tentent de passer par les côtés.

Par d'autres élus ?

Je tiens à préciser que je n'ai jamais eu aucune pression du maire, il m'a toujours soutenue sur cette ligne et il est très clair depuis le début que je ne cautionnerai rien, je partirai à la première illégalité. Je considère mon mandat comme un service civique de longue durée. Je viens du privé, je sais que je sais faire des choses et que je peux y retourner.