

FIDAL
AVOCATS

Redévelopper un site pollué : anticiper et gérer le risque

Colloque EPF VENDEE

12 mars 2024

12 mars 2024



Contexte

- Raréfaction des fonciers
- Explosion des coûts de construction
- Limites planétaires
- Zéro artificialisation nette (ZAN)
- Complexité administrative
- Judicialisation



Les risques : illustrations

**Des risques
sanitaires
graves**



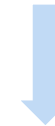
**Fermeture de
l'école Saint-
Exupéry à
Vincennes
(exposition TCE)**

**Des surcoûts
importants**



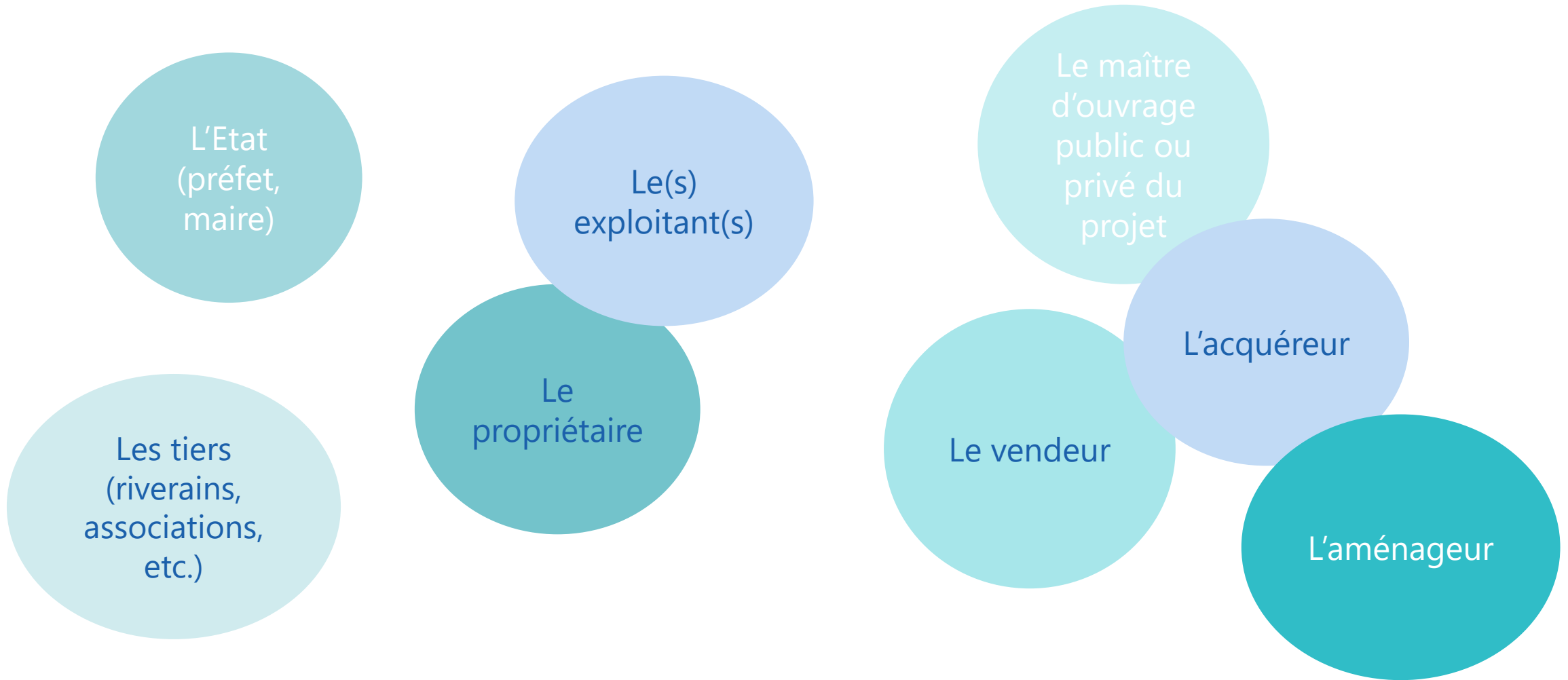
8 M€ pour la dépollution
du site d'implantation du
collège du Port-à-l'Anglais
à Vitry sur Seine (94), soit
le **tiers du coût de
construction de
l'établissement**

**Des difficultés
opérationnelles
pouvant mener à des
retards importants**



Report d'un an de la mise
en service du Tramway T3 à
la Porte d'Asnières à Paris, en
raison de la **découverte
d'amiante dans les
chaussées**

Des acteurs multiples d'un projet SSP



Sites pollués : des opportunités

Etat des lieux :

- Au niveau national :
 - 9788 friches (de tous types : industrielles, commerciales, habitat, etc.) (source Cartofriches.fr)
 - Superficie de friches industrielles estimée entre 90.000 et 150.000 ha (Source : rapport de 2021 de la mission d'information Friches de l'Assemblée nationale)
- 4062 sites Casias dans le 44

Leviers :

- ✓ Densification de la ville
- ✓ Réindustrialisation → restructuration des fonciers, transfert/extension de sites
 - la réindustrialisation de la France pourrait nécessiter 20.000 à 30.000 hectares. Sur ce besoin total en foncier industriel d'ici 2030, 8.000 ha pourraient passer par la réhabilitation de friches (source : rapport du Sénat sur la LIV)

Les atouts d'une bonne gestion SSP



Faisabilité du projet

- Prise en compte réelle du passif environnemental et de ses conséquences en matière d'usage
- Réhabilitation conforme à l'usage futur du site



Economique

- Aide à la négociation du prix de vente
- Diminution des risques d'arrêt de chantier
- Maîtrise des coûts afférents à une dépollution ou à un changement d'usage



Image

- Confiance des futurs usagers et acteurs locaux
- Transparence des pratiques
- Engagement développement durable



Juridique

- Limitation des risques juridiques (possibilités d'engager sa responsabilité)
- Et/ou identification de voies de recours à l'encontre du « responsable »



Relations avec l'Administration

- Accompagnement auprès des administrations (DRIEE/DREAL, ARS...) de l'identification de la pollution à sa gestion

Etape 1 : identifier ma situation

- Suis-je propriétaire du terrain concerné ?
 - Est-ce que je le vends ? Ou, au contraire, je l'achète ?
 - Est-ce que je le loue ?

- Quel est le projet ?
Maintien d'usage, nouvel usage ?

- Suis-je le porteur de projet ? Ou est-ce une autre personne (industriel, aménageur...) ?

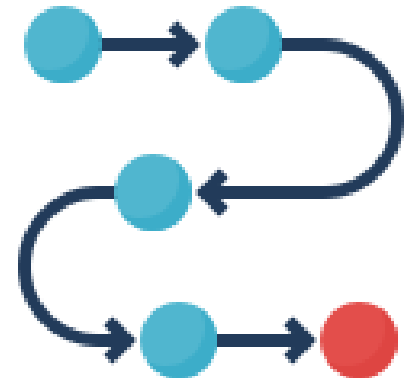
- Quelle est ma connaissance du niveau de pollution ? Existe-t-il des diagnostics (quelle est leur date de réalisation, la méthodologie a-t-elle été respectée) ?

- Est-ce que je suis sur un ancien site ICPE ? La procédure de cessation d'activité a-t-elle été réalisée ? L'exploitant a-t-il disparu ?

- Qui supporte les coûts des diagnostics ? Si une réhabilitation est nécessaire, suis-je responsable des travaux de dépollution ? Est-ce que je les finance ?

Etape 2 : sécuriser la gestion de la pollution

1. **Arrêter une stratégie juridique et sécuriser les engagements de chaque partie**
2. **Définir les démarches opérationnelles et les mettre en œuvre (ou s'assurer qu'elles seront bien réalisées)**



Les grands enjeux

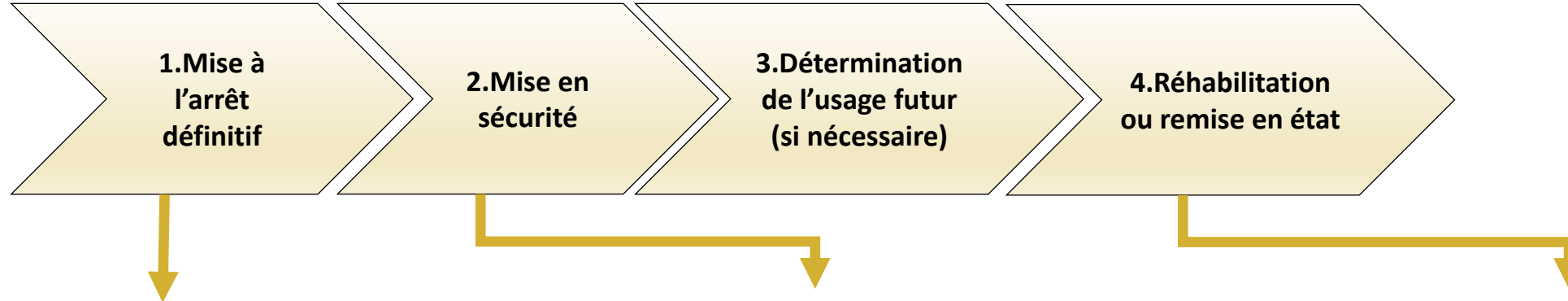
- 1. LA CESSATION D'ACTIVITÉ ICPE : l'enjeu de la clôture de l'ancienne activité industrielle**
- 2. LA TRANSMISSION FONCIÈRE : l'enjeu de l'information sur les pollutions et de la répartition des obligations**
- 3. LA RECONVERSION DU SITE : l'enjeu du pilotage du projet**

1

LA CESSATION D'ACTIVITÉ ICPE

*Enjeu de la clôture de l'ancienne
activité industrielle*

La procédure de cessation ICPE (suite ASAP)



1. Mise à l'arrêt définitif = arrêt total ou réduction jusqu'à ne plus relever de la nomenclature d'une ou de plusieurs ICPE d'un même site, indépendamment de la poursuite d'autres activités sur le site et de la libération des terrains.

2. Mise en sécurité :

- Évacuation produits dangereux et gestion des déchets
- Interdictions/limitations accès
- Suppression risques incendie/explosion
- Surveillance effets installation sur environnement, tenant compte d'un diagnostic proportionné aux enjeux (*nouveau*)
- Si besoin, mesures de gestion temporaires ou restrictions usage temporaires (*nouveau*)

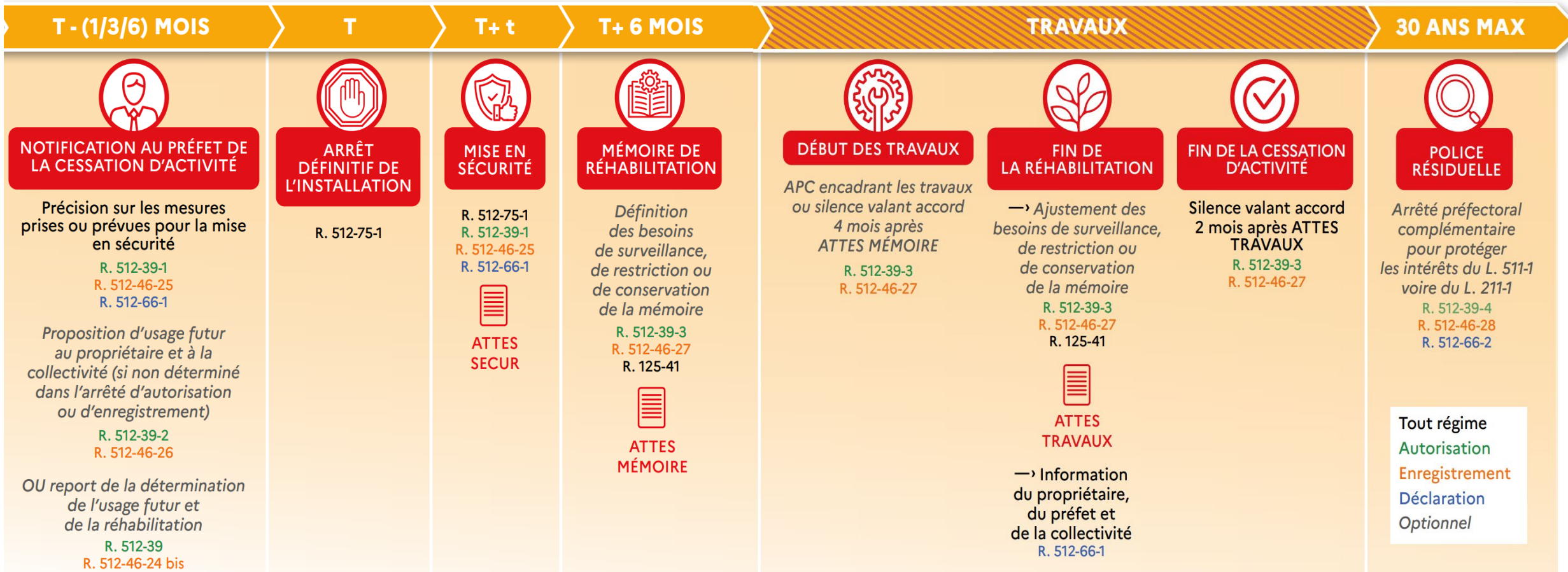
3. Réhabilitation ou remise en état :

consiste à placer le ou les terrains d'assiette d'une ou de plusieurs ICPE dans un état permettant l'usage futur déterminé, dans le respect des intérêts L511-1 et le cas échéant L211-1, selon les dispositions des articles du code définissant le choix de l'usage futur.

Dispositif ASAP : les ATTES

	ICPE A + E	ICPE D listées à l'article R512-66-3
ATTES SECUR	Attestation de la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité	Attestation de la mise en œuvre des mesures de mise en sécurité
ATTES-MEMOIRE	Attestation de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site <ul style="list-style-type: none">• si l'attestation indique que l'exposition des populations sur ou à proximité du site ne peut être exclue, l'ARS est rendue destinataire du mémoire de réhabilitation;• le silence gardé par le préfet pendant 4 mois après la transmission de l'attestation vaut accord sur les travaux et les mesures de surveillance des milieux proposés par l'exploitant	
ATTES-TRAVAUX	Attestation de mise en œuvre des mesures de réhabilitation du site <p>sauf opposition ou demande complémentaire du préfet dans le délai de 2 mois à l'issue de la transmission de l'attestation (ou, le cas échéant, de la prise d'un arrêté de surveillance/maîtrise des usages), la cessation d'activité est réputée achevée</p>	

Calendrier de cessation ICPE



REX juridique sur la procédure de cessation d'activité

- ✓ Un **fort besoin de visibilité** des acteurs économiques : quelle procédure, quelles démarches, quel calendrier ?
 - Une pédagogie complexe dans un contexte d'effervescence réglementaire : *Décret et arrêtés ministériels ASAP, Décret Usages, Loi Industrie Verte*
 - Un nécessaire accompagnement dans la **stratégie** : saisir des opportunités, alerter sur les aléas et les risques pris

- ✓ Des difficultés récurrentes concernant la cessation d'activité des **ICPE à déclaration**

- ✓ Des contentieux croissants en matière de **restitution locative** :
 - Enjeux autour du niveau de réhabilitation contractuel, du calendrier, de l'accès au site pour études et travaux, des restrictions d'usage
 - Articulation entre procédure administrative et expertise/contentieux judiciaire

2

LA TRANSMISSION FONCIÈRE

Enjeu de l'information sur les pollutions et de la répartition des obligations

Le B.A-BA des actes

Dans le cas d'une vente ou d'une location, **l'acte** doit contenir des **éléments** :

- **obligatoires en termes d'information** : informations écrites dans les clauses et/ou documents annexés permettant de porter à la connaissance de l'acquéreur/du locataire certains renseignements
- **nécessaires en termes de protection** : encadrement des responsabilités entre les parties

Les enjeux (pour toutes les parties prenantes)

- Réduction du nombre et de la qualité des repreneurs intéressés
- Prix de vente ou loyer / Surcoûts
- Répartition des obligations insuffisante ou peu claire / Responsabilités mal comprises (risque administratif et pénal, et civil)
- Garanties mal paramétrées
- Mise en jeu de la responsabilité contractuelle et délictuelle

3

LA RECONVERSION DU SITE

Enjeu du pilotage du projet

Le changement d'usage d'un site pollué

L'opération peut être réalisée selon deux types de modalités encadrées par la réglementation :

- 1) La soumission volontaire à la police des installations classées : le **mécanisme du « tiers substitué/demandeur »**
 - 2) Sans démarche « volontaire » de « tiers substitué » : les opérations de changement d'usage sont néanmoins contrôlées
 - Sur un ancien site ICPE
 - Sur un site inscrit en « SIS »
- } **ATTES-ALUR à joindre aux demandes de PC/PA**

Hors ces hypothèses encadrées réglementairement, le changement d'usage s'opère principalement dans un **cadre contractuel**.

REX

- ✓ Encore beaucoup de reconversions « ancienne version » = acquéreur prend l'engagement de faire en lieu et place de l'exploitant (au mieux boîte aux lettres)
- ✓ Une réticence des aménageurs à se porter TD
- ✓ Dans le contexte de crise immobilière, des pivots de modèle qui supposent une réorganisation contractuelle et administrative
- ✓ Si de grandes métropoles, performantes dans la reconversion de friches, peuvent se permettre d'investir, les petites collectivités sont très souvent freinées par ces incertitudes budgétaires.
- ✓ Les succès sont souvent liés à des partenariats « moteurs » le plus en amont possible
- ✓ Evolution dans une gestion intégrée entre les problématiques de dépollution et de renaturation et gestion de la biodiversité

Merci de votre attention

FIDAL
AVOCATS



Camille Jarry

Avocate associée
Droit de l'environnement

camille.jarry@fidal.com
06 87 78 41 79