

CSPRT du 24 mars 2015 : modalités de substitution par un tiers lors de la réhabilitation d'une installation classée en cessation d'activité, prévue par l'article L.512-21 du code de l'environnement

Avis

par : Thierry BLONDEL tblondel@ccblondel.fr
26/02/2015 13:02

Le projet de Décret est attendu et est une très bonne chose sur le fond et en rapport avec l'article 173 de la Loi ALUR de 2013 : c-à-d qu'un "tiers", représenté par exemple par une collectivité ou par un aménageur ou un promoteur, peut prendre à sa charge la "remise en état" d'un terrain "anciennement industriel" suite à cessation d'activité et changement d'usage (on passe d'un usage industriel à un usage type résidentiel, par exemple). Il convient bien entendu que les diagnostics de pollution et le Plan de gestion avec estimation des coûts de "remise en état en fonction du changement d'usage prévu" soient faits dans les règles de l'art et conformément aux réglementations-méthodologies-normes en vigueur, sous contrôle de la DREAL/du Préfet et avec avis de la collectivité + dernier exploitant.

Tout cela est bien cadré par ailleurs, notamment depuis les textes de 2007 et les normes X31-620 de juin 2011.

MAIS : concernant la "faisabilité" de mise en oeuvre de ce "projet de Décret", j'ai quelques inquiétudes... car à sa lecture actuelle le "repreneur" d'un site industriel à passif semble devenir le seul responsable à la fois des études de diagnostics et de la remise en état + de la surveillance : QUID de la responsabilité du dernier exploitant vis-à-vis de la pollution générée par son activité ? : la remise en état doit se faire par le dernier exploitant à cessation d'activité a minima pour un même type d'usage (industriel si c'est le cas jusqu'alors), et, d'après ce que j'avais interprété de l'article 173 de la Loi ALUR, le "repreneur" (collectivité-aménageur-promoteur) qui veut un changement d'usage (type résidentiel par exemple) prend alors à sa charge la remise en état "complémentaire" par rapport à celle faite au préalable et sous contrôle de la DREAL par le dernier exploitant.

Par ailleurs, il apparaît que l'écriture de ce projet de décret est très complexe et fastidieuse ; en résumé : peu claire et surtout TRES peu incitative, pour un "repreneur" !!!

Il y a beaucoup de redites, et les obligations du dernier exploitant, si toujours existant et solvable bien entendu, sont/semblent "minimisées" à outrance !!!

Il serait bon de "mieux" rappeler les obligations de "remise en état a minima" (usage identique au dernier connu) à cessation d'activité de tout exploitant d'un site, qui est plus connu, solvable et relevant des ICPE.

Il faudrait également reprendre, de mon avis, le texte pour le rendre plus "digeste" et éviter de refroidir, à sa fastidieuse lecture, toute volonté et ainsi de faire fuir les "repreneurs" par son incommensurable complexité et son implicite "time consuming" concernant sa mise en oeuvre, si faisable tel qu'écrit actuellement...

En résumé et de mon avis : introduire des rappels "utiles" sur les obligations du dernier exploitant (si connu et solvable bien entendu : rappel du principe du "pollueur-payeur"...), et surtout PLUS de pragmatisme et de fluidité dans la rédaction SVP !!!

sols pollués

par : Claudie62 claudie.sannier@bbox.fr

05/03/2015 11:01

Bonjour,

Le demandeur pourra ainsi acquérir des terrains à moindre coût et les rendre compatibles avec leur destination. On n'est plus dans la remise en l'état initial, souvent illusoire (absence de provisions, coût pour la collectivité...). Certains sites pollués sont actuellement des no-man's land clôturés, surveillés, parfois sujets à servitudes d'utilité publique établies après enquête publique et réunion publique. Ce décret apparaît la solution pour faire ce que l'on ne parvient pas à réaliser. Cependant ma crainte est que pour des raisons de rentabilité les choses ne soient pas menées dans les règles de l'art. Un contrôle est indispensable et non suffisant. A mon sens, il faut qu'il y ait enquête publique avec un dossier d'étude d'impact, ce qui a pour avantage d'obliger le demandeur à étudier attentivement la question. Ensuite, s'il ne tient pas ses engagements, on sait sur quelles bases on peut l'attaquer. Les citoyens participent peu aux enquêtes publiques mais elles sont néanmoins utiles à la réflexion et le dossier soumis à l'enquête constitue un engagement.

Projet de décret d'application de l'article L512-21 - Avis SCET

par : LE CORRE/MONTANARI laurent.lecorre@scet.fr

17/03/2015 09:24

1. CONTEXTE

Le nouvel article L.512-21 du code de l'environnement donne la possibilité à un tiers intéressé de demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné. Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini.

Ces garanties sont exigibles à la première demande.

Pour les entreprises publiques locales membres du Réseau SCET, il s'agit d'un sujet de première importance. Les EPL ont en effet vocation à intervenir, dans le cadre de concessions d'aménagement, pour aménager des sites anciennement industriels et constituant un gisement de foncier aménageable pour permettre la construction de logement et/ou l'accueil d'activités économiques.

La mise en œuvre du dispositif est toutefois subordonnée à la publication d'un décret d'application. Un projet a été mis à la consultation des professionnels.

La présente note précise l'avis de la SCET sur ce projet.

2. CONTENU DU PROJET DE DECRET

Le projet de décret décrit la procédure à suivre pour la substitution : demandes d'accord (dernier exploitant, maire et propriétaire) et dossier à constituer. Il décrit également les modalités de constitution, d'appel et de levée des garanties financières à première demande que le tiers doit constituer.

2.1. Les points apparaissant facilitateurs

=> *La possibilité prévue par l'article R.512-76 pour le tiers demandeur de ne se substituer que sur une partie du terrain*

Le projet de texte dispose que :

« I. Lorsqu'un tiers, ci-après appelé le tiers demandeur, souhaite se substituer au dernier exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation, sur tout ou partie d'un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif (...)

II. Lorsque le tiers demandeur ne se substitue que sur une partie du terrain, le dernier exploitant assure la remise en état sur la partie restante, pour un usage tel que défini le cas échéant, dans l'arrêté d'autorisation ou d'enregistrement de l'installation mise à l'arrêt définitif ou, à défaut, le cas échéant, celui défini en application des articles L.512-6-1, L.512-7-6 ou L.512-12-1. »

Cette possibilité d'une substitution partielle est opportune. Elle permettra de prévoir un phasage dans la régénération des sites et d'éviter ainsi que ceux-ci demeurent longtemps hors des circuits de l'aménagement faute d'un opérateur capable de prendre en charge la dépollution de la totalité.

=> *La possibilité prévue par l'article R.512-80 concernant la constitution des garanties financières dans le cas où le projet d'aménagement est réalisé dans le cadre de plusieurs tranches*

« III. Lorsque le projet de construction ou d'aménagement comporte plusieurs tranches de travaux, la constitution des garanties financières peut être échelonnée en fonction du calendrier de réalisation de chaque tranche.

Dans ce cas, l'attestation de constitution de garanties financières prévue au septième alinéa du I est adressée au préfet au plus tard avant le démarrage de chaque tranche. »

Le décret s'adapte aux réalités opérationnelles en permettant que les garanties soient constituées par tranches. Il s'agit également d'une possibilité très opportune car adaptée aux réalités opérationnelles et permettant aux opérateurs de limiter les impacts au bilan d'opération de l'obligation de recueillir la garantie requise.

2.2. Les points à améliorer

Le principal point d'amélioration du projet de texte porte sur la nature ou la provenance de la garantie. Les possibilités ouvertes par le texte sont résumées et commentées ci-après.

Type de garantie :

- a) engagement écrit de garanties à première demande d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'une entreprise d'assurance ou d'une société de caution mutuelle
- b) consignation entre les mains de la Caisse des Dépôts

Avantages :

Choix ouvert à tous les aménageurs, EPL ou pas

Inconvénients :

Coût de la garantie pour l'aménageur

Coût de la consignation pour l'aménageur

Type de garantie :

- c) L'engagement écrit, portant garantie autonome à première demande au sens de l'article 2321 du code civil, de la personne physique, où que soit son domicile, ou de la personne morale, où que se situe son siège social, qui possède plus de la moitié du capital du tiers demandeur ou qui contrôle le tiers demandeur au regard des critères énoncés à l'article L.233-3 du code de commerce. Dans ce cas, le garant doit lui-même être bénéficiaire d'un engagement écrit d'un établissement de crédit, d'une entreprise d'assurance, d'une société de caution mutuelle, ou avoir procédé à une consignation entre les mains de la Caisse des dépôts

Avantages :

Moindre coût de la garantie

Inconvénients :

Les conditions prévues par ce c) ne permettront pas, dans certaines situations, à une personne publique concédante de se porter garante de l'EPL tiers demandeur (collectivité concédante ne possédant pas plus de la moitié du capital du tiers demandeur ou ne contrôlant pas le tiers au regard des critères énoncés à l'article L.233-3 du code de commerce).

Type de garantie :

d) Pour les établissements sous tutelle de l'Etat, ou d'une collectivité, respectivement de l'engagement de leur ministère ou de leur collectivité de tutelle.

Avantages :

Ne bénéficiera qu'aux établissements publics d'aménagement et établissement publics fonciers

Inconvénients :

Ne concerne pas les EPL

Il ressort de cette analyse avantages/inconvénients que le projet pourrait être amélioré pour couvrir la situation dans laquelle une EPL intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement avec une collectivité qui n'est pas actionnaire (cas relativement fréquent). Pour répondre à ces situations, le c) pourrait être complété par l'ajout de la possibilité de produire « l'engagement écrit, portant garantie autonome à première demande au sens de l'article 2321 du code civil, de la personne publique concédante de l'opération d'aménagement »

Cet ajout bénéficierait à tous les aménageurs, entreprises publiques locales ou pas, qui interviennent dans le cadre de concession d'aménagement.

Pari ailleurs, pour éviter toute difficulté sur ce point, il pourrait être opportun de modifier l'article

Il favoriserait la régénération de de sites industriels plus nombreux et donc d'obtenir plus facilement les objectifs poursuivis par le Gouvernement en matière de production de terrains destinés au logement et à l'accueil d'activités économiques.

Avis complémentaire UCIE sur projet decret

par : Thierry BLONDEL - Président UCIE tblondel@cdblondel.fr
17/03/2015 16:05

Les articles R.512-82 et L.512-21 (VII) ne sont pas sans poser problème :

Retour de l'obligation de remise en état du site au dernier exploitant ; comment le Préfet procèdera dans les cas suivants :

- En cas de défaillance du tiers demandeur ?
- En cas d'impossibilité de mise en oeuvre des garanties financières ?
- Ou en cas d'insuffisance du montant des garanties financières ?

Au final, si ces problèmes apparaissent, la mise en oeuvre des mesures de réhabilitation avec changement d'usage pour la réalisation d'un projet immobilier sur un ancien site industriel après cessation d'activité, par exemple, finiront par revenir au dernier exploitant, alors que les mesures de remise en état, à la demande du tiers-demandeur ou "possible tiers-repreneur", pourront avoir été définies sans que ce dernier exploitant ait été consulté !!!

En théorie, s'il y a dépassement des délais ou des budgets initialement prévus dans le plan de réhabilitation d'un ancien site industriel, il faudra demander un délai supplémentaire ou une rallonge financière à l'organisme prêteur...

Mais dans la pratique, si l'organisme prêteur refuse, comment fait-on ?

Voilà pour des questions complémentaires posées à la DGPR, via cette consultation publique, par notre association de professionnels UCIE - www.ucie.org (<http://www.ucie.org>)