

Le passif environnemental
des entreprises à sites sensibles:
gérer, anticiper, financer.

Gestion du passif environnemental

- Fermeture d'un site
 - Optimisation de la valeur foncière
- Pendant l'activité
 - Financement du traitement du passif

Passif du bilan d'une entreprise

- ❑ L'état des sources de financement de l'entreprise.
- ❑ Constitué des capitaux, des dettes, des provisions pour pertes et charges et des résultats non distribués aux actionnaires.

Passif environnemental

- ❑ Matérialisation dans les comptes de l'entreprise des dettes et provisions liées au principe pollueur-payeur
- ❑ A minima, il concerne les provisions pour charges correspondantes aux dépenses de réhabilitation des sols.

Contexte législatif

- ❑ Il est de plus en plus contraignant et clarificateur pour préserver le développement durable.
- ❑ Loi NRE du 15 mai 2001, qui impose un rapport annuel développement durable aux sociétés cotées.
- ❑ Loi PRTN du 30 juillet 2003, qui demande la constitution de garanties financières.
- ❑ Directive du 21 avril 2004 sur la responsabilité pour la réparation des dommages environnementaux.

Gestion d'une fermeture

1. Elaboration de la stratégie foncière
2. Fermeture et démantèlement
3. Diagnostic
4. Proposition d'usages aux autorités
5. Evaluation Détaillée des Risques pour fixer les objectifs de réhabilitation
6. Définition des servitudes et restrictions d'usages
7. Validation par DRIRE des usages, objectifs de réhabilitation et servitudes - Arrêté préfectoral
8. Travaux de réhabilitation avec réception et validation par les autorités
9. Vente

1- Stratégie foncière

- ☐ Analyse du site dans ses paramètres environnement et urbanisme,
- ☐ Estimation de la valeur actuelle et potentielle future du terrain
- ☐ Scénarios d'usages futurs du site et choix
- ☐ Définition du périmètre financier

2 – Fermeture et démantèlement

- ☐ En conformité avec la réglementation, article 34.1 du décret du 21 septembre 1977
 - ICPE à déclaration, notification au préfet un mois avant en indiquant les mesures de remise en état prises ou envisagées et réceptionné du préfet
 - ICPE à autorisation
 - ☐ Notification 6 mois avant avec dossier de fermeture.
 - ☐ En fin de travaux, conformité constatée par un procès verbal de recollement
- ☐ Concertation régulière avec les autorités

3 – Diagnostic

☐ Bâtiments

- Amiante, plomb, pyralène, PCP, cuves à fioul,pesticides espaces verts

☐ Sols

- Etude historique du site
- Etude diagnostic de sol et nappe phréatique avec schéma conceptuel
- Permet de quantifier les pollutions éventuelles

☐ Le plus complet possible

4 – Définition d'usage et proposition aux autorités

- ☐ Usage industriel sans limite ou restreint
- ☐ Usage d'habitation
 - sans jardin d'agrément
 - Avec jardin d'agrément
 - Avec jardin potager et arbres fruitiers
- ☐ Possibilité de mixage sur les sites importants.

Usage futur du site – Loi du 30 juillet 2003 – Article 27

- ☐ Usage futur négocié avec les collectivités
- ☐ A défaut d'accord, remise en état pour un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation.
- ☐ Si cet usage est incompatible avec le PLU, le préfet peut imposer un usage plus sensible
- ☐ Surplus de travaux pris en charge par la collectivité ou le futur propriétaire.

5 - Evaluation détaillée des risques

- ☐ Permet de déterminer les concentrations résiduelles assurant des risques santé tolérables par les personnes (présentes sur le site et le voisinage) et la ressource en eau.
- ☐ Détermine les objectifs de réhabilitation correspondant à l'usage projeté
- ☐ Permet de proposer les servitudes
- ☐ Outil de gestion immobilière pour bâtir un scénario adapté au site et obtenir un degré de sécurité juridique maximum.

6.1 - Servitudes et restrictions d'usage

- ☐ Prescriptions qui permettent de satisfaire l'usage demandé par l'urbanisme en limitant les coûts des travaux de réhabilitation.
- ☐ Catégories
 - D'utilité publique ou de droit privé
 - Suivant les catégories, publiées à la conservation des hypothèques, reportées dans les documents d'urbanisme. Dans tous les cas, déclarées en cas de vente.
- ☐ Assurent la conservation de la mémoire
- ☐ Outil de réoccupation du site à un coût optimal pour la société

6.2 - Domaines des servitudes

- ☐ Limitation ou interdiction concernant:
 - Usage: industriel limité, industriel, habitation.....
 - Type de construction....
- ☐ Restriction d'utilisation du milieu eau
- ☐ Prescriptions relatives à la surveillance du site et aux conditions d'accès
- ☐ Précautions en cas de travaux liés au sol.

7 – Validation

- ☐ Usage, servitudes et objectifs de réhabilitation doivent être confirmés par un arrêté préfectoral.
- ☐ L'achèvement des travaux sera validé par les autorités.

8 – Travaux de réhabilitation

□ Méthodes

- Hors site, excavation, traitement des terres à l'extérieur, mise en place de terres propres
- Sur site, excavation et traitement
- In situ, techniques internes

□ Critère de choix : valeur foncière et degré d'urgence

□ Fin des travaux validée par les autorités

9 - Vente du terrain

- ☐ Usage, restrictions d'usages et servitudes doivent être consignés dans l'acte de vente
- ☐ Le vendeur reste responsable des pollutions non identifiées qui seraient prouvées comme étant de son fait.

Pendant l'activité

- ❑ Financer le traitement du passif environnemental
 - Diagnostic de sols et estimation de coûts de réhabilitation
 - **Provisionnement** fiscal éventuellement étalé dans le temps
 - Recherche de co-financements publics

Financer le traitement du passif environnemental

☐ Co-financements nationaux

- Demandés au niveau local (ADEME – Agences de l'eau)
- Concernent les études
- Jusqu'à **80 %** du montant

Financer le traitement du passif environnemental

- ❑ Co-financements communautaires travaux: **LIFE** (objectifs **environnementaux**)
 1. Projet cohérent avec la politique européenne et démonstratif (échelle suffisante, projets groupés coordonnés par un syndicat)
 2. Intérêt communautaire (contribution à la mise en œuvre des politiques et législations environnementales), transférabilité du savoir-faire
 3. Innovation et progrès
 4. Jusqu'à **50 %** des coûts travaux
 5. Premier arrivé, premier servi.

Financer le traitement du passif environnemental

- ❑ Co-financements communautaires (**fonds structurels régionaux** : objectifs de **rééquilibrage** territorial)
 1. Montants substantiels (€ millions, jusqu'à 50 % voire 75 % des coûts)
 2. A insérer dans un schéma de réhabilitation
 3. Varient en fonction des régions
 4. Enveloppes pas toujours totalement utilisées
 5. Activation : montage technique des dossiers, canaux utilisés, suivi efficace.

Gestion du passif environnemental

Conclusion

- ❑ Gestion de la fermeture
 - La stratégie foncière doit précéder la fermeture
 - Mise en sécurité environnementale et juridique, utilisation de l'outil " servitudes"
- ❑ Financement du traitement du passif pendant l'activité :
 - Identifier le passif et provisionner.
 - Demander des co-financements publics, ils apportent des fonds conséquents, les lauréats bénéficient d'une image forte de modernisme et d'innovation.

Développement durable : le bon compromis



Les hommes en bonne santé, la planète préservée

MVCS Conseil

Assistance des maîtres d'ouvrage pour optimiser les opérations de recyclage, réhabilitation, valorisation, cession ou acquisition de sites industriels.