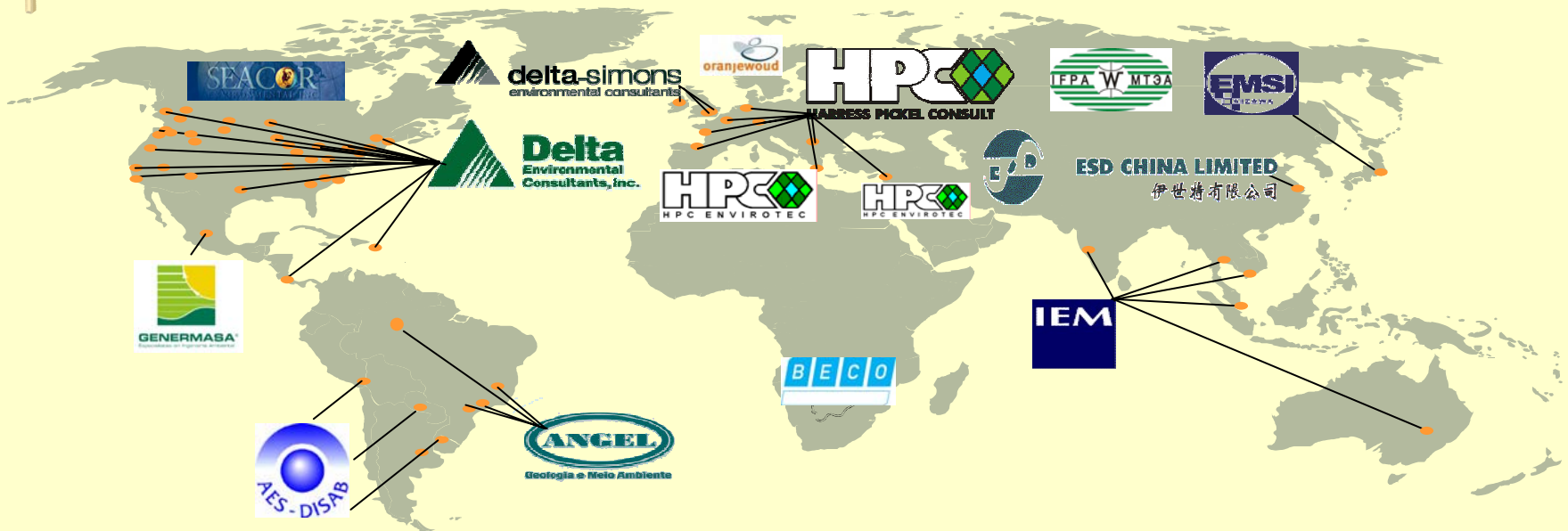




local delivery



Expert auprès de l'AFSSET (Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail)



Méthodologie et stratégies de sécurité financière et juridique en cas d'achat et vente des sites (potentiellement) pollués

Methodology and strategies to obtain financial and legal safety in case of buying and selling of (potential) contaminated sites

Frank KARG

PDG de HPC Envirotec S.A. et Directeur scientifique du Groupe HPC

Expert judiciaire près la Cour d'Appel Tribunal de Grande Instance de Rennes

Expert auprès de l'AFSSET (Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail)



Contexte des sites ICPE et non-ICPE:

- Vente des sites et installations en activité,
- Vente après une cessation d'activités:
 - Cession avant « Remise en état » et réhabilitation,
 - Cession après « Remise en état » et réhabilitation.



Vente des Sites et Installations en activité et non ICPE:

Risques juridiques et financiers pour l'acheteur et le détenteur:

- **A défaut de présence d'un exploitant solvable**, les obligations de **remise en état** du site sont **à la charge du détenteur**, c'est-à-dire du propriétaire du foncier:
CAA Lyon, 10/06/1997, Zoegger c/Préfet du Var, reg. n°95LY01435 et
Décision du Conseil d'Etat du 11/01/2007 (MEDD c/ Sté. Barbazanges Tri Ouest) à l'encontre d'une SCI, propriétaire du site.
- **Obligation de remise en état d'un site pour le propriétaire en tant que détenteur d'une ICPE:** CA Bordeaux, 07/05/2007,
- Il faut savoir que **le foncier pollué fait partie du patrimoine d'une société**.
L'auteur d'une faute inexcusable est responsable de son patrimoine et des conséquences (Cassation soc. 28/02/2002, n°99-21.255 n°842),
- **Responsabilité du descendant d'un exploitant d'ICPE: Obligations de Mr. X concernant une ICPE exploitée par son grand-père** (Cour Administrative d'Appel de Nancy, 02/08/2007, n°05NC01103).



Vente des Sites et Installations : Code Civil :



Risques juridiques et financiers pour le Vendeur: Vices cachés:

Art. 1641. « Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus. »

Art. 1645. Vices connus: « Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Jurisprudence suite à une vente d'un ensemble immobilier par une Sté. Pétrolière: Cour de cassation, 3e Chambre civ., 08/06/2006 (N° de pourvoi : 04-19.069), rejet: « l'ampleur de la pollution, non connue de la société SEM, constituait un vice caché rendant l'immeuble impropre à sa destination dès lors que toute construction restait risquée pour la santé ou la sécurité tant des participants au chantier que des futurs utilisateurs »;

Il faut donc informer l'acheteur (pollutions, risques associés...).

Risques juridiques et financiers pour le Vendeur: Vices cachés:

- **Mise en cause d'une Cession de site pour Vice de pollution:**
Cass. 3e civ., 07/07/2004, n° 02-11.335: Publication:
Cass. 3e civ., 08/06/2006, n° 04-19.069, P + B,
- **Vice du sous-sol en forme de pollution:**
Cass. 3e civ., 19/12/2001, n° 00-12.022, RD imm. 2002,
Cass. 3e civ., 04/11/2004, n° 03-12-499, RD imm. 2005,
- **La situation du sous-acquéreur et les conditions d'exercice de l'action en garantie contre le Vendeur initial:**
Cass. 3e civ., 16/11/2005, n° 04-10.824, JCP E 2006,
- **Existence du risque sanitaire lié à la pollution subsistante:**
CA Paris, 26/11/199, n° 1999-04661: « *qu'il s'agit d'un vice caché dans la mesure où la révélation du dommage est constituée par le diagnostic permettant de connaître le risque de toxicité et les mesures à prendre* »,
- **Coûts:** « L'acquéreur peut accepter d'assumer les frais liés à la dépollution et peut même, le cas échéant, prendre en charge les coûts inhérents à la mise en œuvre des mesures administratives s'il consent à garantir le Vendeur sur ce point »:

Cass. 3e civ., 16/03/2005, JCP G 2005.



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:

Clarification sur le contexte Juridique

Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 : Renforcement général de la réglementation environnementale suite à l'affaire « Métaleurop ».

Chapitre V, Art. 27 à 37:

- **Remise en état selon L.511-1 : L'usage futur du site est déterminé conjointement avec le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale.**
- A défaut d'accord: Remise en état du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation.
- Le préfet peut fixer des prescriptions de réhabilitation plus contraignantes cohérentes avec les documents d'urbanisme.



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:

Clarification sur le contexte Juridique:

Décret modifié 77-1133 du 21/09/1977:

L'exploitant d'une installation peut être recherché par l'administration au minimum pendant 30 ans

selon la prescription introduite par l'arrêt du Conseil d'État (n° 247976 du 01/07/2005 concernant la Société Alusuisse-Lonza) dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976, relative aux installations classées

et en application de l'article 34. du décret modifié 77-1133 du 21/09/1977 concernant la remise en état du site après cessation d'activités.



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:



Clarification sur le contexte Juridique:

Décret modifié n° 77-1133 du 21/09/1977: Articles impératifs:

Art. 18: Concernant les Arrêtés préfectoraux complémentaires,

Art. 23.3.: Création d'une garantie financière pour le cas de la « Remise en état » du site après exploitation,

Art. 32: Cessation lorsque l'exploitation a été interrompue pendant plus de 2 années,

Art. 34.1.: Déclaration 3 mois avant la Cessation d'activités, concernant:

- l'évacuation, et l'élimination des déchets (cf. aussi l'Art. 41: la surveillance),
- la suppression des risques d'incendie et d'explosion,
- la surveillance des effets sur l'environnement,
- de placer le site en état selon l'art. L.511-1.

Art. 34.2.: - libération des terrains à nouvel usage,

- études sur la situation environnementale et des usages successifs (cf. C. du 08/02/2007) ,
- proposition au Maire (+ Préfet) sur le type d'usage futur pour avis (à défaut même usage)

Art. 34.3.: Mémoire des mesures ou prévues notamment concernant :

- les mesures de maîtrise des risques liés aux sols (cf. Circulaires du MEDD du 08/02/2007),
- et liés aux eaux souterraines et superficielles (surveillance, etc.) (cf. C du 08/02/2007),
- Les limitations d'usages ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol et des dispositions des servitudes ou des restrictions d'usage,

Art. 34.4.: Le Préfet peut imposer à tout moment des prescriptions.



Vente & achat des Sites après cessation:

Pouvoir des Municipalités: « Deal-Breaker » ?:

- Armes fatales:

- Exigences d'urbanisation (PLU) autres que prévues par le vendeur (ou l'acheteur/aménageur),
- Droit de préemption,
- Expropriation.

- Pouvoir de Police du Maire:

Arrêtés Municipaux en cas de Péril imminent (Danger grave ou imminent, telles que les pollutions de toute nature: Code général des Collectivités Territoriales: L. 2212-2 et L.2212-4).

- Jurisprudences:

- Cours Administrative d'Appel de Versailles 10/05/2007: n° 05VE01492, Commune de Saint Chéron et TA de Versailles: 12/05/2005: Annulation de mesures de dépollution (des sols par les ML) sur le terrain d'une ancienne usine (AM: 28/07/2001),
- TA de Rennes 08/07/2006: OFFRET C/ SARL MADOUAS & GAN: Annulation de mesures de dépollution des terrains pollués par les hydrocarbures flottants en sous-sol des propriétés privés (AM: 10/11/2000).



Vente des Sites et Installations en activité:

Réalisation d'un **Due Diligence Environnemental**,
car le Passif Environnemental peut-être un « Deal-Breaker »:

- **Clarifier le Passif Environnemental** technique et financier,
- **Apporter au Site une Plus-value** via la Transparence relative aux Incertitudes potentielles liées au Passif Environnemental (comptable) concernant:
 - la Pollution du Sous-sol et des Bâtiments (amiante, PCP, etc.)
 - les Conformités (rejets, déchets, consommation d'énergie, etc.)



Vente des Sites et Installations en activité:

La détermination du Passif Environnemental est habituellement défini via:

- **Le Due Diligence Phase I** : Recensement des « non-conformités » et des « zones à risque de pollution »,
- **Le Due Diligence Phase II** : Investigations systématiques pour chiffrer le passif environnemental (et concernant la Santé et la Sécurité).



Vente des Sites et Installations en activité:

Le Due-Diligence Environnemental est réalisée en cas de :

- Recensement et quantification du passif environnemental d'une entreprise ou d'un bien immobilier,
- Détermination des réserves comptables nécessaires,
- Définition des valeurs d'une entreprise ou d'un immobilier en cas d'achat ou de fusion (M&A: Merger & Acquisition),
- Vérification de la fiabilité financière par des banques en cas de nécessité d'assurance de la solvabilité future (crédits...),
- Rapport environnemental présenté aux actionnaires.



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



Bâtiments (and House keeping):

- A1. Investigations des bâtiments avant démolition (ou rénovation), en évitant les arrêts de chantier et le retour des gravats non acceptés aux CET et pour la prévention aux expositions toxiques. X
- A.1.1. **Amiante** complète (colles, calorifugeages, fibrociments, etc...), X
- A.1.2. **Plomb** (Saturnisme : peintures, tuyauteries, etc...), X
- A.1.3. **Hydrocarbures** totaux , **PCB** et Ugilec en cas de tâches d'huiles des maçonneries ou bétons pollués par des fuels ou de la pyralène, X
- A.1.4. **Fréons**, si présence des conduits et pompes des climatisations,
- A.1.5. **Cyanures**, si présences des remontées capillaires sur des murs à partir des matières épurantes ou d'autres déchets,
- A.1.6. **Cadmium**, si présence de peintures anti-corrosion,
- A.1.7. **PCP**: Pentachlorophénol, Lindane, Arsenic, Créosot, Formol, etc: présence des bois traités,
- A.1.8. **Champignons lignivores** (Merule = Serpula, lacrymans, etc...) : en zone à risque,
- A.1.9. **Insectes Xylophages** (Termites, etc.) : en zone à risque, X
- A.1.10. **Radon** : en zone à risque géologique ou de pollution par le radium, X



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



Bâtiments (and House keeping):

- A.1.11. Légionelles** (réseaux de climatisation et d'eau chaude) X
- A.1.12. Germes et micro-insectes** (pathogènes, allergènes) : Champignons (levures, etc.), acariens.
- A.1.13. Retardateurs de flammes**, Poly bromo diphenyléther (déca bromo diphenyléther , etc.),
- A.1.14. Solvants** (colles, peintures, etc.): Formol, Acétone, Dichlorométhane, BTEX, etc. X
- A.1.15. Radioéléments** (Paratonnerres, déchets peintures du radium),
- A.1.16. Dépôts d'Insecticides** (traitements anti-fourmis, guêpes dans les murs, etc.) : DDT, Lindane, Fipronil, etc.
- A.1.17. Doucisseurs toxiques** (Mastics, tapisseries, linoléums, etc. (PCB, Phthalates cancérigènes : DEHP, DOP, etc.)
- A.1.18. Dépôts de suie**, Goudrons, (HAP), chloro-HAP et PCDD/F dans les Cheminées et après des incendies.
- A.1.19. Radiations non-ionisants (Electrosmog)** : Champs électromagnétiques et ondes radio nuisibles)



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



A.1.20. Risques naturels :

A.1.20.1. Risques géologiques, géotechniques des fondations (glissements, tassements, effondrements : zones minières, anciennes usages d'acides, etc.) :

- Etude simplifiée : Recherche des fissures, etc... X
- Etude détaillée : Etude géotechnique,
- Risques liés aux carrières souterraines.

A.1.20.2. Risques sismiques et protection des bâtiments,

A.1.20.3. Risques d'inondation, X

A.1.21. Gaz naturels : Méthane, H₂S, radon, etc. (matières organiques et marécageuses, etc. en sous-sol) en zone minière, etc. (X)



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



A2. Investigations du sous-sol potentiellement pollué (DA) :

A.2.0. Due Diligence Phase 1 : Etude historique + documentaire :

Recensement des zones à risques et des cibles, X

A.2.1. Investigations des sols et analyses des polluants spécifiques (et des polluants à vérifier dans le cadre d'évacuation des terres : lixiviats, etc. en vu d'acceptation des terres excavées sur les CET), X

Analyses des polluants volatils dans les gaz du sol, X

Analyses des eaux souterraines (DD : Phase 2). X

A.2.2. Etude pyrotechnique (engins explosifs : sites d'armement, anciens sites militaires, zones de combat ou de bombardement, etc.)



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



B. Evaluation Détaillée des Risques (EDR) pour l'aménagement spécifique

B.1. EQRS + ARR : (X)

B.1.1. Prise en compte des scénarios d'utilisation et d'expositions spécifiques

B.1.2. Application de l'ensemble des paramètres et calculs de façon justifiée et transparente permettant d'expliquer l'ensemble facilement même en réunion publique (additivité des risques, incertitudes quantifiées, etc...).

B.1.3. Cartographie de dépassement des CMA (Concentrations Maximales Admissibles pour des risques résiduels acceptables selon la Circulaire du 08/02/2007) pour le sol superficiel, le sol profond, les gaz du sol et les eaux souterraines pour chaque scénario d'usage et la combinaison des scénarios d'exposition envisageables.

B.1.4. Utilisation de ces scénarios cartographiés pour l'élaboration de la meilleure balance entre la revalorisation immobilière et le coût de dépollution.



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



B.2. « EDR »-eaux (X)

B.2.1. Cartographie de dépassements des CMA dans les eaux souterraines (iso-concentrations),

B.2.2. Cartographie de dépassements des CMA*10 des eaux souterraines dans les lixiviats des sols.

B.3. EDR- Ecosystème (si nécessaire)



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



B.4. EDR-matériaux

B.4.1. Détermination de l'agressivité du sol contre le béton, l'acier (analyses pH, SO_4 , etc...) (X)

B.4.2. Vidéo-inspection des réseaux des eaux pluviales et des eaux usées (vérification de l'état des conduits et de la pollution secondaire des eaux souterraines du fait des joints et des tuyauteries dégradées) ; (X)

B.4.3. Pollutions par des matières fécales, suite aux dysfonctionnements des systèmes d'évacuation des eaux usées et fosses septiques, etc.



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



C. Maîtrise d'œuvre et évaluation des coûts de réhabilitation (X)

C.1. Etude de faisabilité technico-économique de la réhabilitation,

C.1.1. Cartographie des types de traitement selon l'EQRS+ARR (traitement in-situ des polluants volatils par venting, excavations, équipements préventifs des bâtiments, etc...),

C.1.2. Définition des volumes de terres à évacuer pour le projet d'aménagement (excavation pour les réseaux, fondations, caves, parking, sous-sol, etc...).



Points de Due Diligence minimum recommandables aux Vendeurs: X



C.1.3. Définition des traitements les mieux adaptés,

C.1.4. Evaluation du coût de dépollution pour les besoins selon :

- ◆ **L'EQRS-ARR**
- ◆ **Les excavations** pour l'aménagement
- ◆ **Les besoins de protection des eaux souterraines**
- ◆ **La surveillance éventuelle** (eaux souterraines, gaz du sous-sol, servitudes, etc...),

C.2. Préparation d'un cahier des charges des travaux de réhabilitation et consultation,

C.3. Analyse des propositions techniques des travaux de réhabilitation,

C.4. Surveillance et contrôle des travaux par le maître d'œuvre,

C.5. Tri des terres et optimisation des volumes à traiter,

C.6. Vérification à la fin des travaux de la bonne réalisation de la réhabilitation (analyses aux flancs et fonds de fouilles, etc...),

C.7. Rapport de conformité des travaux et des risques acceptables selon l'EDR à la fin de la réhabilitation.



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:



Prescriptions concernant les études et mémoires selon l'Art. 34.2 et 34.3.:

- **Note aux Préfets du MEDD (Circulaire) relative aux sites et sols pollués - Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, du 08/02/2007:**
 - **Annexe 1: La politique et la gestion des sites pollués en France. Historique, bilan et nouvelles démarches de gestion proposées.**
 - **Annexe 2: Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués: IEM, Plan de Gestion (EQRS, ARR, & 4.6.3. : $ERI = 10^{-5}$, etc.)**
 - **Annexe 3: Les Outils en appui aux démarches de gestion. Les documents utiles pour la gestion des sites pollués.**
- **Circulaire du MEDD relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles du 08/02/2007.**
- **Circulaire du MEDD BPSPR/2005-371/LO relative à la cessation d'activité d'une installation classée – Chaine de responsabilité – Défaillance des responsables du 08/02/2007.**



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:



Prescriptions concernant les études et mémoires selon l'Art. 34.2 et 34.3.:

- Circulaire du MEDD relative aux installation classées. Prévention de la pollution des sols. Gestion des sols pollués du 08/02/2007.
- Circulaire du MEDD BPSPR/2006-77/LO relative aux installations classées – Modalités d'application de la procédure de consignation prévue à l'article 514-1 du Code de l'environnement du 08/02/2007.

Documents en consultation (2007-2008):

- Projet de Circulaire du MEDD BPSPR/2007 du 14/02/2007 – 19/JLP relatif à la réutilisation des terres excavées.
- Outil d'aide à l'élaboration du Plan de gestion: Document de travail V15 du 02/04/2007 du MEDD.



Vente des Sites ICPE après Cessation des activités:



Outils méthodologiques selon les Circulaires du MEDD du 08/02/2007:

- Visite du Site
- Étude historique
- Étude de vulnérabilité
- Diagnostic
- Schéma Conceptuel
- IEM : Interprétation de l'état des Milieux
 - Comparaison à l'état initial de l'environnement : Comparaison aux valeurs de gestion réglementaires (Eaux, Air, Aliments)
 - Sols : Grille de Calcul (et Étude de sensibilité)
- Plan de gestion du site pollué:
- EQR-S (= EDR-S)
- ARR : Analyse des risques résiduels sanitaires
- Bilan Coût/Avantages (cf. aussi le Décret n° 77-1133 Art. 34.3. II)
- Surveillance



Environs d'un site pollué

Usages et aménagements relativement prédéfinis donc fixés

Site pollué



Projet de Changement (usages et aménagement)

Diagnostic

- Visite du site
- Etude historique
- Etude de vulnérabilité
- Investigations
- Schéma conceptuel

IEM

Etat des Milieux

Compatible

Incertitudes

Incompatible

Plan de Gestion

EQRS

ARR

Mesures de gestion simples possible

OUI

Traiter la source
Modifier l'usage ou l'aménagement
Servitudes

Site en classe A, B ou C

Risques acceptables

OUI

Site en classe D



Vente des Sites ICPE et non-ICPE après Cessation:

Evaluation des coûts de réhabilitation et de dépollution :

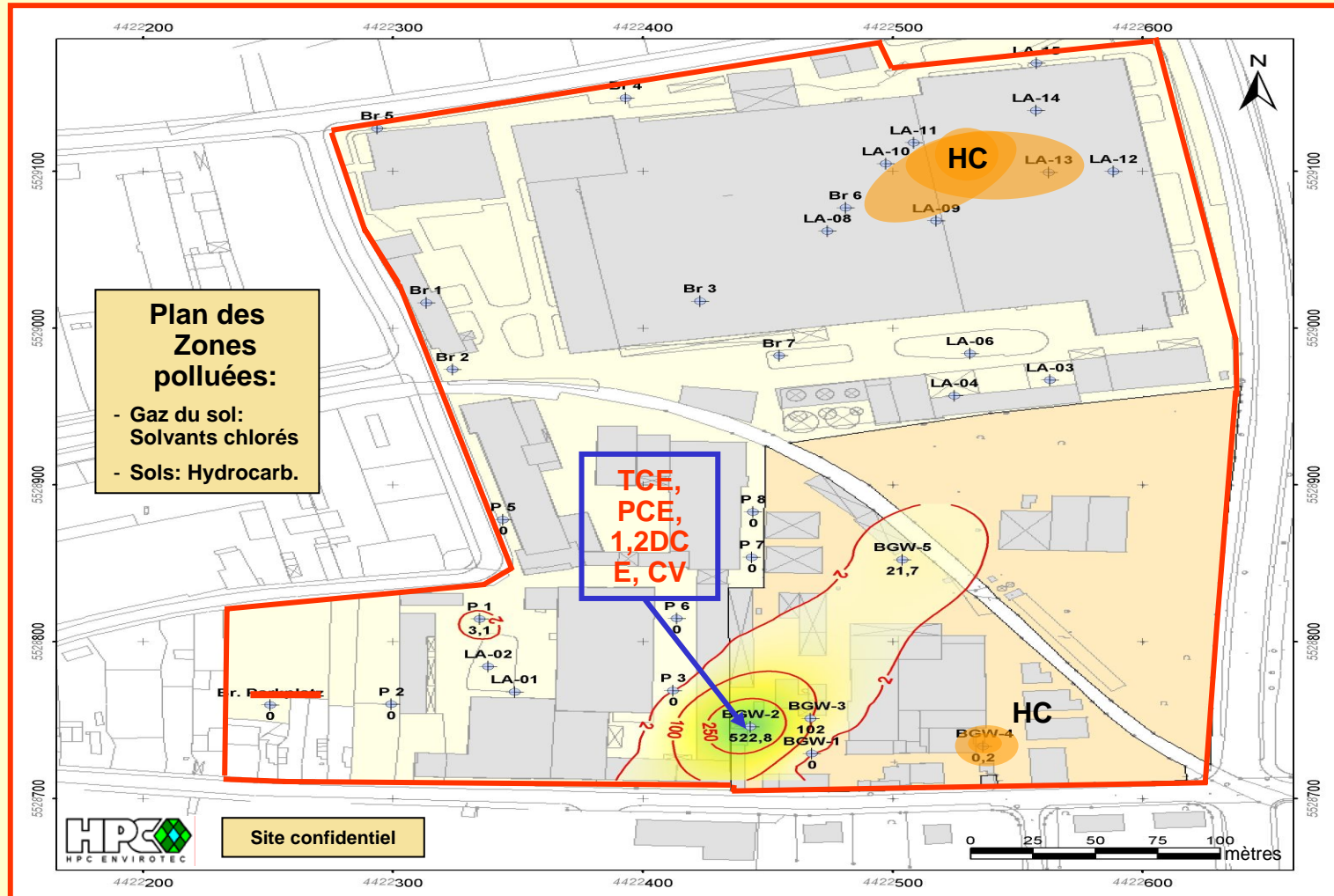
➤ **Coût de gestion des risques par des travaux de réhabilitation:**

Le risque toxicologique doit être quantifié pour les usages actuels et futurs (via la réalisation d'une EQRS et ARR afin de vérifier des risques sanitaires maximaux selon la Circulaire du MEDD du 08/02/2007, à savoir un excès de risque (d'additivité) individuel maximum de cancer : $ERI = 10^{-5}$).

➤ **Coût de gestion des terres à excaver (fondations, réseaux, mise en CET selon l'Arrêté du 15/03/2006, etc.)**



Exemple de Cession de site (B1): Ancien site de fournisseur d'industrie automobile





Exemple de Cession de site (B1)



Projet : Cession du site après cessation partiel d'ICPE

Usages futures:

- Industriel + Tertiaire et Résidentiel ,

Etudes préalables:

- DD I: Due Diligence (historique + Conformité HSE) et DD II: Diagnostic approfondi du sous-sol et des bâtiments (DA),
- EQRS et ARR pour les usages futurs,
- Evaluation du coût de dépollution >CMA (de l'ARR) et de la gestion des terres à excaver dans le cadre de l'aménagement (suite à une étude de faisabilité technico- économique de réhabilitation),

Mémoire de Cessation:

- Présentation à la DRIRE: Etude historique, élimination des déchets, DA, EQRS+ARR, Bilan coût/avantages (Plan de gestion),

Etudes d'acheteur:

- Vérifications des Rapports DD et DA + EQRS-ARR et de la valeur immobilière après dépollution,

Vente:

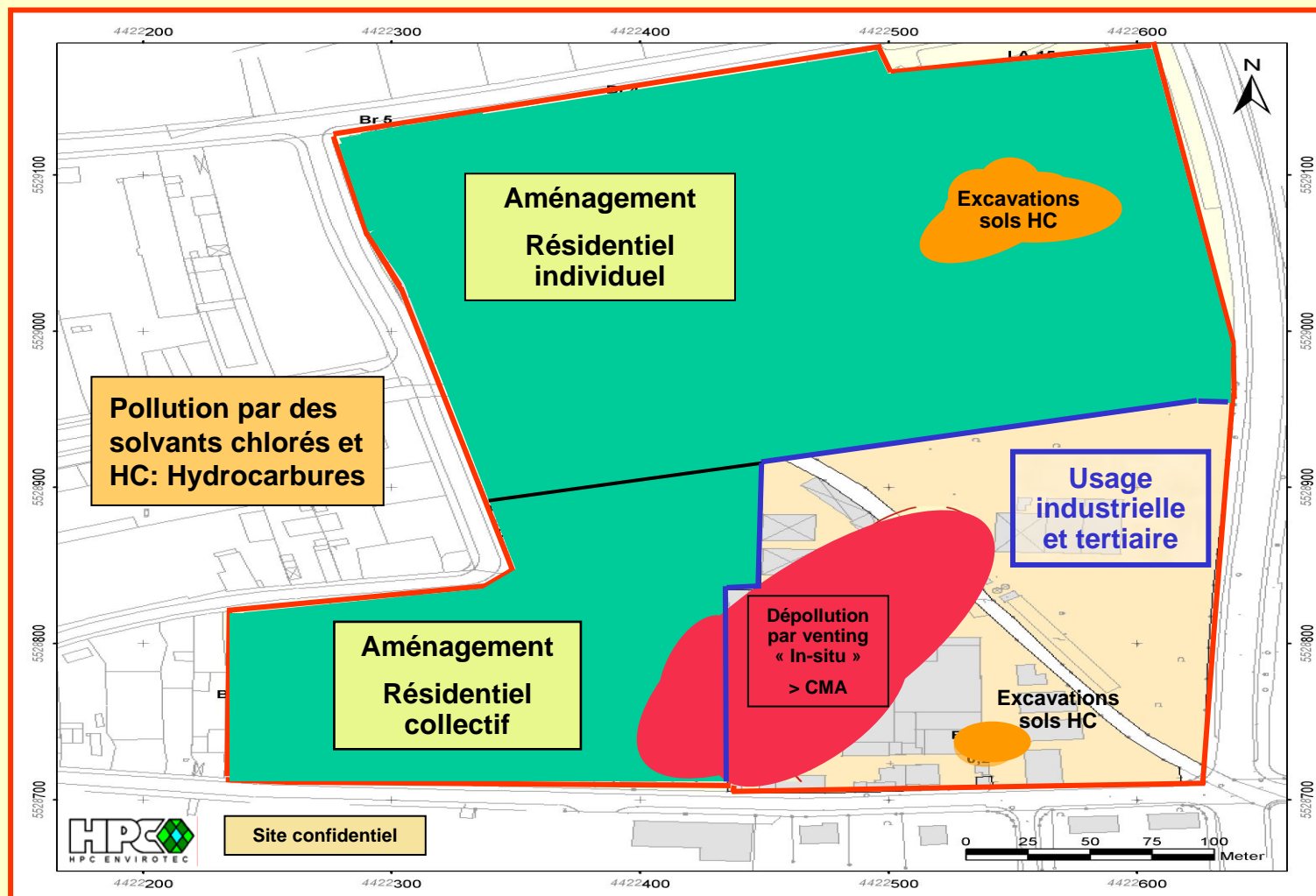
- Reprise partiel d'une partie de l'usine par l'acheteur avec servitude concernant l'usage du sous-sol et une dépollution mineure,
- Revente partiel du site à un Promoteur (aménagement résidentiel sous couverture d'une Assurance «Cost Cap» et «Liability Select»,

Conditions de Vente:

- Déduction du coût de dépollution de la vente,
- Plafonnement du coût de la dépollution à la charge du vendeur par une clause de garantie environnementale limitée,
- Servitudes et Rapports DA + EQRS-ARR annexés à l'acte de vente.



Exemple de Cession de site (B1): Vente & aménagement





Prosperité &



Préservation de l'Environnement, la Santé et la qualité de Vie

