



global thinking



local delivery

Dr. Frank KARG

PDG de HPC Envirotec S.A.

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

IDEAL: Initiative de Développement Ecologique et de l'Aménagement Local (transfert des responsabilités pénales et financières concernant les sites pollués et déblocage des projets d'aménagement)

IDEAL: Initiative for Development in Ecology and All Local Urbanism (transfer of penal and financial responsibilities concerning contaminated sites in case of real estate development)

Frank Karg / PDG HPC Envirotec S.A.

Constat : Paradoxe « grand nombre de sites utilisables en zone périurbaine et destruction des campagnes »

- L'étalement urbain détruit 60 000 hectares (600 Millions de m² !) de terres naturelles ou agricoles chaque année.
- Environ 210 000 sites en activité ou arrêtés (potentiellement) pollués ont été recensés en France (source BASIAS et BASOL/ MEDD). **Les sites industriels arrêtés (S.I.A.)** restent très souvent en « friche ».
- Ces S I A présentent pourtant de nombreux avantages pour la communauté : ils sont le plus souvent en zone urbaine ou périurbaine c'est-à-dire bien situés par rapport aux zones d'habitation et aux réseaux de transport, d'énergie, de communication existants. L'urbanisation a dépassé les S I A qui sont maintenant enclavés.
- La dépollution, la vente et la réutilisation d'une grande partie de ces sites pour des **projets immobiliers d'aménagement et de construction ou pour d'autre projets des villes** se trouvent aujourd'hui **bloquées, car souvent l'ancien exploitant propriétaire ne veut pas vendre.**

Cause : La chaîne de responsabilité est coupée et ne permet pas de supporter correctement la chaîne de création des valeurs

- La réglementation actuelle relative aux ICPE ne permet pas aux derniers exploitants de transférer, même partiellement , leur responsabilité administrative.
- Les propriétaires « derniers exploitants » hésitent à vendre leurs biens immobiliers, car ils ne peuvent pas se libérer de leur responsabilité vis-à-vis de l'administration. Afin de contrôler la situation ces derniers souhaitent très souvent garder la maîtrise foncière des anciens sites industriels.

Conséquences: L'abandon et l'absence de redéveloppement des S I A et sites (et notamment l'absence de traitement des sites industriels anciens en vue de leur réhabilitation pour un nouvel usage) a des effets négatifs importants pour l'économie, l'environnement et la collectivité.

Conséquences sur l'environnement et l'économie : Gel » des friches et sites industriels anciens:

- **Le « gel » de sites** industriels anciens bloque le développement urbain immobilier et des constructions,
- **La pollution résiduelle peut dans certains cas migrer** vers des zones plus sensibles, atteindre les nappes souterraines et parfois se transformer en produits encore plus toxiques entraînant potentiellement de nouveaux risques pour l'environnement et la santé.
- **Les sites industriels anciens tendent dans certains cas à devenir des zones de pauvreté et d'insécurité** alors que, réhabilités, ils pourraient s'intégrer harmonieusement dans des plans d'amélioration de l'environnement, de réhabilitation du logement et de développement économique (pépinière d'entreprises, ZAC, etc.).

Favoriser les constructions en zones non urbanisées :

- L'extension de l'urbanisation n'affecte pas que les surfaces destinées aux nouvelles constructions, mais aussi les zones d'emprise des infrastructures que ces constructions rendent nécessaires (réseau de transport, V.R.D., zones commerciales...).
- Les constructions elles-mêmes et les infrastructures détériorent l'environnement (problèmes d'aménagement du territoire et atteintes au paysage, à la biodiversité, à l'imperméabilité des sols, etc.).
- L'augmentation de la distance « domicile - lieu de travail » augmente la consommation d'énergie et aggrave l'effet de serre.

Coût pour la collectivité :

- Les dépenses d'infrastructure augmentent considérablement le coût de la construction.

Ce surcoût est supporté *in fine* par:

- l'État et les collectivités locales (qui doivent financer les infrastructures supplémentaires à l'extérieur des villes) ce qui augmente la pression fiscale et diminue le pouvoir d'achat.
- les employés, car l'augmentation des distances « logement - lieu de travail » :
 - augmente le coût du transport,
 - accroît la pénibilité de la journée de travail (allongement du temps de transport, éloignement du lieu de travail des crèches, écoles et services de santé, etc.),
- les entreprises nouvelles créatrices d'emploi, par le biais de l'augmentation des taxes locales et de la nécessité d'adapter les salaires à la pénibilité accrue du travail,
- les consommateurs sur lesquels les entreprises répercutent une partie de leurs sur coûts.

Besoins:

- **Nécessité d'un système de transfert de la responsabilité de l'exploitant en application de la législation sur les installations classées, faute de quoi beaucoup de terrains sont laissés en friches et ne font l'objet d'aucune réhabilitation complémentaire en vue d'un nouvel usage.**
- **Cette modification pourrait passer par un **dispositif réglementaire** qui viendra compléter les dispositions introduites par la loi Bachelot de 2003 et son décret d'application du 13 septembre 2005.:**
- **Décret 77 1133, Art. 34.7 ?**

Solutions existantes dans d'autres pays :

- **En Allemagne** les contrats tripartites de réhabilitation basés sur des rapports et Plans de Gestion (= « Sanierungsplan ») d'experts reconnus et agréés, des servitudes et des garanties financières du droit public (« Öffentlich-Rechtlicher Vertrag ») et les Assurances de « Cost Cap » ou de « Liability Select » pourraient servir de garantie financière. Un tel contrat permet le transfert de la responsabilité financière d'un dernier exploitant vers l'acquéreur d'un site.
- **Dans l'Illinois** une lettre de « No further remediation » (NFR) peut être délivrée et permet à son bénéficiaire de ne plus être tenu responsable. La NFR vaut présomption simple et n'a d'effet que pour autant que le site soit utilisé conformément aux prescriptions indiquées dans la lettre. La lettre NFR peut être délivrée aux propriétaires, aux exploitants responsables de la pollution, aux acquéreurs, aux promoteurs, aux collectivités locales, aux banquiers, aux assureurs, aux locataires, etc., et elle doit être enregistrée au registre des hypothèques.
- **Dans l'Ohio** dans le cadre du « Voluntary Action Program » (VAP) une lettre de « No further Action » (NFA) peut être délivrée et permet à son bénéficiaire de ne plus être tenu responsable concernant des actions futures. Cette procédure VAP simplifie le travail de l'administration en déléguant la compétence à des Consultants et laboratoires agréés, qui développent la réhabilitation (par ex. d'un acquéreur ou d'un aménageur) et préparent une lettre de NFA qui est approuvée par l'administration. Si l'administration approuve le plan de gestion (et des travaux associés), elle délivre un engagement de non-poursuite (NFA).

Effets positifs de l'adaptation de la réglementation permettant un transfert des responsabilités relatif aux sites pollués:

Environnement et Santé publique:

- Favoriseraient les cessions de friches industrielles, les réaménagements, et les réhabilitations et dépollutions des sites (sols et eaux souterraines) pollués.
- Améliorerait la Protection de la Santé publique, des écosystèmes et des ressources en eau

Économie et développement durable:

- Augmentation de la disponibilité des terrains,
- Diminution du prix des terrains en fonction de leurs contraintes environnementales,
- Transactions immobilières plus nombreuses,
- Investissements plus importants dans les réhabilitations et aménagements de sites (y compris au moyen d'investissements étrangers en France),
- Créations d'emploi dans l'industrie du bâtiment et l'immobilier,
- Créations d'emploi dans les éco-services et éco-industries (études, dépollutions, etc...),
- Stimulation de la recherche environnementale (biotechnologies, etc.),
- Augmentation de la sécurité juridique et allègement des charges résultant du passif environnemental pour les anciens exploitants (propriétaires des sites pollués),
- Déblocage des réserves financières des entreprises, déblocages des provisions pour risques environnementaux.
- Recettes d'impôts supplémentaires du fait de l'augmentation des projets immobiliers et des constructions.
- Financement de la réhabilitation par des parties privées en cas de disparition ou d'insolvabilité du dernier exploitant pouvant entraîner la mise en cause du propriétaire (la décision du Conseil d'État du 11/01/2007 concernant « MEDD c/ Sté Barbazanges Tri Ouest » et « CAA Bordeaux du 07/05/2007, nos 03BX01955 et 04BX015476, SCI CVG Immobilier » ou la sollicitation de l'état par ex. via l'ADEME).

Effets positifs de l'adaptation de la réglementation permettant un transfert des responsabilités relatif aux sites pollués:

Social, sociétal et administratif :

- Possibilité de planification et de réalisation de logements sociaux dans des espaces plus larges en évitant les cités trop concentrées (tours, etc.),
- Sécurité des S I A améliorée,
- Qualité de vie améliorée par suppression des friches et S I A qui enlaidissent les centre-ville,
- Sécurité routière améliorée par réduction de la circulation du fait des constructions des logements moins éloignés des villes (« construction de la ville sur la ville »).
- Diminution des contentieux et contradictions jurisprudentielles liés aux problématiques de remise en état des sites industriels anciens,
- Diminution de la charge de travail des Inspecteurs de la DRIRE du fait du transfert des responsabilités administratives d'un dernier exploitant vers un acquéreur et/ou aménageur solvable (et muni des garanties financières) sous le contrôle d'un expert agréé.

Simulation des effets :

- Une réutilisation d'une minorité de 1 à 5 % des 210 000 sites recensés représenterait 2.100 à 10.500 projets supplémentaires de ventes, de dépollutions et de constructions.
- À moyen terme la réutilisation de 5 à 20 % de sites correspondrait à 10.500 à 42.000 projets immobiliers et investissements supplémentaires en France (réhabilitations et constructions).

Préserver l'environnement, la santé et la qualité de vie

