

17 Mars 2010

Sécuriser le risque lié au passif environnemental par son transfert à l'assurance

Présentation Intersol



Dans quelles situations ?

Problématique

Redéveloppement

- > Pression continue sur le foncier vert
- > Réglementation Environnementale en constante évolution (projet de transfert de responsabilité / Grenelle 2)
- > Redéveloppement de « zones grises » devient une obligation pour la promotion immobilière

Transaction

- > Responsabilité contractuelle



Gestion du risque

- > Identification des risques par un audit de phase 1:
 - > Usage historique
 - > Sensibilité du milieu

- > Risques identifiés, investigations complémentaires (phase 2):
 - > Prélèvements physiques
 - > Délimitation de l'extension de la pollution (nappe et sols)
 - > Plan de décontamination compatible avec l'usage futur

- > Sécurisation de la transaction par clause de garantie de passif dans le contrat de vente, établissant les charges de responsabilités

Opérations transactionnelles

- > La responsabilité de la pollution d'une ICPE repose sur l'ancien exploitant
- > Accord contractuel entre les parties sur la prise en charge de cette responsabilité
- > Le vendeur a la charge d'informer l'acheteur sur l'exploitation, les pollutions et les nuisances de ses installations l'acheteur possède un devoir de recherche de ces informations.

MAIS :

- > **Toutes les zones potentiellement polluées ont-elles bien été identifiées ?**
- > **Les mesures physiques réalisées pour déterminer qu'une pollution détectée présente un risque résiduel acceptable, sont-elles fiables ?**
- > **Un risque résiduel acceptable aujourd'hui, le sera-t-il dans 10 ans ?**



2 phases à considérer

- > Phase Travaux : pour la démolition / aménagement / construction
 - > Aléas affectant les voisins et les tiers :
 - > Percement de canalisations
 - > Remobilisation d'une pollution historique (pompage de nappe, stockage temporaire)
 - > Troubles de voisinage
 - > Aléas affectant le site des travaux :
 - > Retard liés à la découverte de pollution inattendue
 - > Techniques de dépollutions infructueuses engendrant un dépassement des coûts et/ou un retard de chantier
- > Phase Exploitation : postérieure à livraison
 - > Frais de défense et/ou d'expertise
 - > Dommages corporels aux futurs propriétaires (exposition gaz du sol, eaux souterraines...)
 - > Dommages matériels (travaux complémentaires à exécuter)
 - > Perte de jouissance (relocalisation des habitants pendant la phase de travaux complémentaires)

Les Risques

- > **Risque d'une action judiciaire liée à une pollution historique inconnue** créant un préjudice à l'acheteur, sur les bases des vices cachés ou vices de consentement.
- > **Implication des pouvoirs publics en application du Code de l'Environnement :** risque de mise en œuvre frais de dépollution de pollutions historiques suite aux programmes d'autosurveillance des eaux souterraines
- > **Risque de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers**
(Pics épidémiologiques dans la population voisine du site, perte de valeur de terrains pollués non valorisables, etc...)



A Quel coût ?

Impact dans la presse nationale
Frais d'Avocat
Frais de consultants
Coûts d'investigation
Demandes d'indemnités

.... Et peut-être aucun lien prouvé

Exemples

SOLS POLLUÉS

Cour administrative d'appel de Bordeaux.
6 mars 2007, communauté urbaine de
Bordeaux, n° 04BXX0628.

Cette affaire oppose la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) et la société Geotec en matière d'étude préliminaire de contamination des sols. En effet, la communauté urbaine désirait acheter un terrain appartenant à Réseau ferré de France qu'elle destinait aux garages et aux ateliers du tramway. Avant de conclure la vente, la CUB avait donc fait réaliser une étude par la société Geotec destinée à vérifier l'éventuelle contamination du site par des matières polluantes. Le rapport de Geotec, remis le 9 avril 1999, a conclu que ce terrain n'était pas suspecté d'être pollué au droit des prélèvements effectués dans les sondages réalisés et a précisé que les résultats des analyses effectuées ne permettaient qu'une évaluation sommaire des risques de pollution, conditionnés par des facteurs complexes.

Or, après la conclusion de la vente, le préfet de la Gironde a décidé, par arrêté du 17 mai 2001, la fermeture du site sur la base de ses pouvoirs de police en matière d'installations classées. La communauté urbaine de Bordeaux s'est trouvée dans l'obligation de prendre en charge le coût de la réhabilitation de ce site. Considérant ne pas avoir été correctement informée par la société Geotec de l'état de pollution de ce terrain, la CUB lui demandait donc réparation du préjudice qu'elle estimait avoir subi. Mais les juges administratifs d'appel relèvent qu'en fixant le nombre et l'emplacement des sondages de sol à réaliser, la communauté urbaine avait défini le contenu et l'importance de l'étude qu'elle souhaitait faire réaliser sur le terrain en cause. La faute de la société Geotec doit donc être écartée.

Surtout, il résulte de l'instruction qu'au 8 décembre 2000, date à laquelle a été signé l'acte de vente, la communauté urbaine de Bordeaux disposait d'une étude complémentaire effectuée par le CEBTP, qui mentionnait l'existence de sources de pollution au droit de huit des trente-cinq sondages réalisés. **Ainsi, la CUB « ne pouvait ignorer le risque de pollution du terrain qu'elle achetait, dont il était notoire qu'il avait été, depuis plusieurs décennies, le lieu de diverses activités industrielles soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement ».** La communauté urbaine ne pouvait donc pas soutenir avoir été induite en erreur par l'étude préliminaire qu'elle avait commandée à la société Geotec. La cour administrative d'appel de Bordeaux rejette par voie de conséquence la demande en réparation de la CUB.

Environnement Magazine - 2007



Rupture Franche d'une tuyauterie d'hydrocarbure dans une zone industrielle lors de travaux de réaménagement

Réhabilitation de sites contaminés

Du goudron sous la maternelle ?

ENVIRONNEMENT. Robin des bois, association environnementale, a dénoncé hier dans un communiqué la construction en cours d'une école maternelle rue de Cambrai, à la Villette (XIX^e), dans l'ancienne cité Michelet, sur un site contaminé par des goudrons. L'association affirme que "ces résidus d'exploitation de l'usine à gaz de la Villette, fermée en 1955, dégagent des émissions volatiles, du naphthalène en particulier, et polluent les eaux souterraines". Les riverains se plaindraient de migraines et de nausées, conséquences des effluves de goudron dans le quartier. L'association juge que les mesures de précaution prises par les aménageurs pour la construction de l'école ne sont pas suffisantes. **V.M**

(Journal Metro - 5 juin 2008)

Quels contrats ?

Quels produits d'assurances disponibles ?

Pollutions inconnues / Risque de développement

- > Responsabilité Environnementale en cours de chantier
(Complément de TRC : Amiante / Plomb / Biodiversité / Pollutions Graduelles, etc...)
- > Assurance de Garantie de Passif

Attention au mythe du recours à la garantie RC Professionnelle des consultants en Environnement
(Cf Arrêt CUB)

Pollutions connues / identifiées

- > “Clean Up Cost Cap” : Assurance du risque de dépassement des frais de dépollution en cours de chantier (Solution disponible en Auto-assurance exclusivement),

Dans le marché actuel les risques de découverte de pollution en cours de travaux de redéveloppement ne sont pas transférables à l'assureur et doivent être intégrés au business plan

Quelles couvertures ?

- > Manifestation d'une pollution historique inconnue, non détectée lors de la vente et générant un préjudice
- > Evolution défavorable d'une pollution préexistante qui avait été considérée comme acceptable au moment de la transaction
- > Modification de la loi ou des règlements applicables, faisant nécessité d'agir sur un risque considéré comme acceptable au moment de la transaction.



Comment souscrire ?

Informations de souscription

- > Etudes de sols :
ESR, EDR,
Plan de Gestion, Analyses de Risque Résiduel
- > Rapports de Due Diligences
- > Contrat de Vente
- > Détails du Projet de réhabilitation

Plus la qualité de la documentation technique sera élevée, meilleures seront les conditions proposées :

Prime

Franchises

Exclusions



Quels avantages ?

Responsabilité Environnementale en cours de chantier

- > Complément aux garanties TRC et RC Umbrella/XS pour les atteintes et dommages à l'environnement non-garantis par ces différents contrats
- > Possibilité de souscrire un contrat cadre sur la base des activités assurées dans un contrat cadre : Une prime forfaitaire annuelle, une limite de garantie partagée pour tous les sites en cours de travaux
- > Possibilité de souscrire en contrat « complémentaire chantier » pour le comptes des entreprises intervenantes : la garantie de la solvabilité des intervenants en cas d'incident

Assurance de Garantie de Passif

POUR LE VENDEUR

- > Permet de sauvegarder une marge financière en limitant les lignes de provisions, collatéraux, ou séquestres nécessaires en contrepartie des garanties du contrat de vente
- > Permet de proposer des limites de garanties supérieures et plus longues qu'avec un séquestre ou toute autre garantie bancaire
- > Élimine les coûts annuels du maintien de la garantie dans le temps, ou l'impact comptable d'une provision
- > Améliore le profil du risque présenté par un bien immobilier potentiellement pollué ; améliore donc la liquidité du bien en ouvrant son accès à un panel d'acquéreurs potentiels plus larges.

Assurance de Garantie de Passif

POUR L'ACHETEUR

- > Améliore sa position d'enchéreur en réduisant ou en éliminant de son offre toute demande de contre-garantie
- > Limite ou transfère les incertitudes difficilement quantifiables liées à la pollution
- > Propose une certitude dans la modélisation du futur cash-flow et stratégies de sortie
- > Élimine l'exposition crédit sur les garanties proposées par le vendeur
- > Protège contre les risques de pollutions non détectées ou futures évolutions réglementaires
- > Permet d'obtenir des limites de garanties supérieures et plus longues qu'avec un séquestre ou toute autre garantie bancaire ou provision

Contacts

Pour toutes questions :

Ludovic Ruiller

Responsable de la souscription des
Risques Environnementaux pour la France

Ludovic.ruiller@chartisinsurance.com

Phone: +33 1 49 02 43 28

Mobile: +33 6 78 82 56 88

Julien Combeau

Responsable de la souscription des
Risques Environnementaux pour l'Europe Continentale

julien.combeau@chartisinsurance.com

Phone: +33 1 49 02 42 79

Mobile: +33 6 81 38 77 73

Marie-Pierre Establie

Responsable Grands Comptes

Marie-pierre.establie@chartisinsurance.com

Phone: +33 1 49 02 46 16

Mobile: +33 6 74 92 66 83

Cette assurance est proposée par Chartis Europe S.A. Ce document est informatif et n'a pas de valeur contractuelle. L'offre est susceptible de varier selon les pays et peut ne pas être disponible dans tous les pays européens. L'étendue et les conditions d'application des garanties sont soumises aux dispositions du contrat d'assurance qui sont disponibles sur simple demande. Chartis est le nom commercial pour le réseau mondial d'assurance et responsabilités de Chartis Inc. Pour plus d'informations, vous pouvez visiter notre site internet:

www.chartisinsurance.com

Chartis is a world leading property-casualty and general insurance organization serving more than 40 million clients in over 160 countries and jurisdictions. With a 90-year history, one of the industry most extensive ranges of products and services, deep claims expertise and excellent financial strength, Chartis enables its commercial and personal insurance clients alike to manage virtually any risk with confidence.

Chartis is the marketing name for the worldwide property-casualty and general insurance operations of Chartis Inc. For additional information, please visit our website at www.chartisinsurance.com.



Chartis is a world leading property-casualty and general insurance organization serving more than 40 million clients in over 160 countries and jurisdictions. With a 90-year history, one of the industry most extensive ranges of products and services, deep claims expertise and excellent financial strength, Chartis enables its commercial and personal insurance clients alike to manage virtually any risk with confidence.

Chartis is the marketing name for the worldwide property-casualty and general insurance operations of Chartis Inc. For additional information, please visit our website at www.chartisinsurance.com.