

fieldfisher

Reconversion des sites pollués :

L'enjeu clé du financement



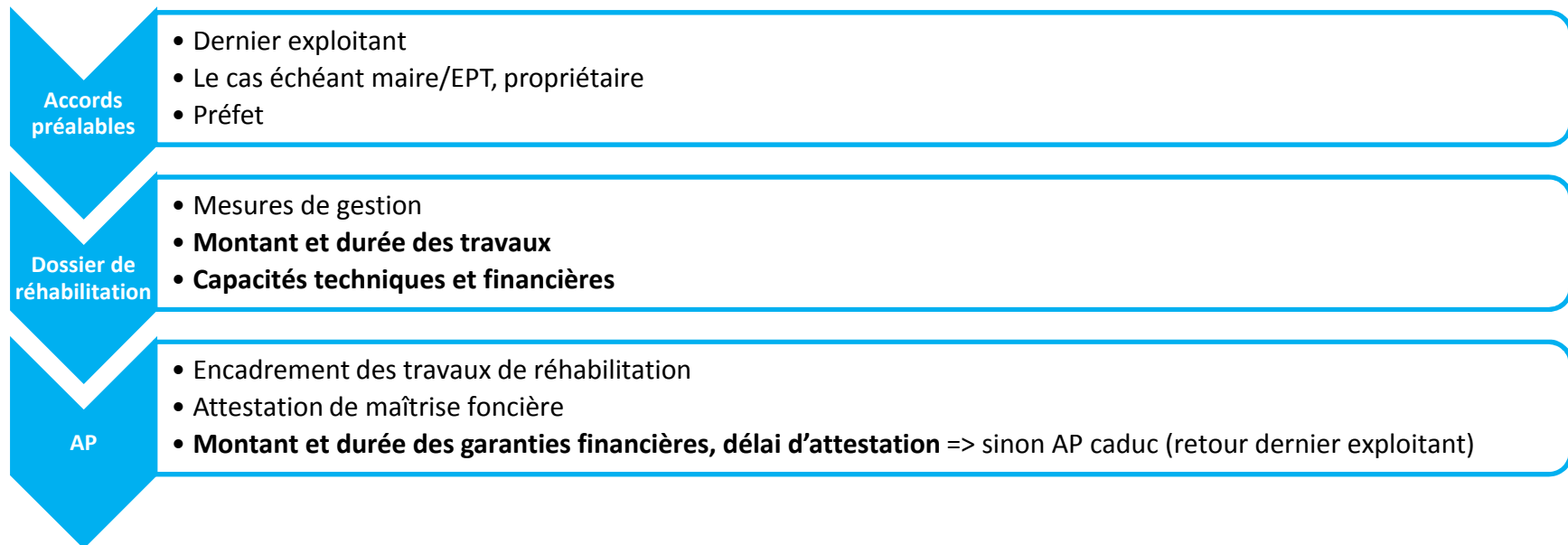
INTERSOL 2018 - 29 mars 2018

Belgium | China | France | Germany | Italy | Netherlands | UK | US (Silicon Valley) | fieldfisher.com

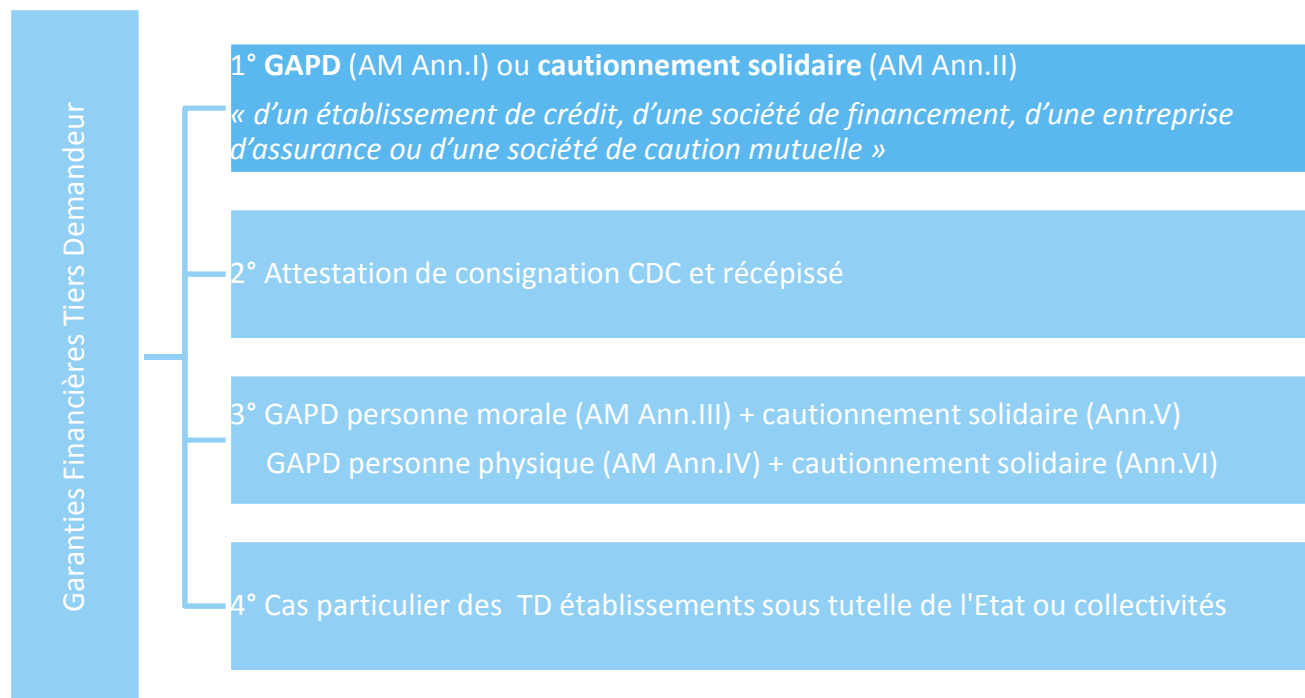
Résumé des épisodes précédents

- La clarification des responsabilités juridiques, enjeu clé de la reconversion
- Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014
 - Hiérarchie des responsables : L. 556-3, II CEnv.
 - Tiers demandeur :
 - **L. 512-21 CEnv.** modifié par Loi Biodiversité n° 2016-1087 du 8 août 2016
 - **R. 512-76 à R. 512-81 CEnv.** (Décr. N° 2015-1004 du 18 août 2015 modifié par Décr. N° 2017-81 du 26 janv. 2017)
 - **AM 18 août 2015** relatif à l'attestation de garanties financières, modifié par AM du 9 oct. 2017

Les garanties financières au cœur du dispositif



Mécanismes (art. R. 512-80, I, et AM 18 août 2015 modifiés)



Engagement d'un établissement de crédit

Emetteur de l'engagement

Etablissement de crédit, société de financement, entreprise d'assurance ou société de caution mutuelle

Forme de l'engagement

Depuis le décret du 9 octobre 2017, le Code de l'environnement permet :

- soit une garantie à première demande (générant un engagement plus fort pour son émetteur, donc plus onéreuse)
- soit un cautionnement

→ Modèles annexés à l'Arrêté du 18 août 2015 (modifié par celui du 9/10/ 2017)

Caractéristiques de l'engagement

Objet de l'engagement	<ul style="list-style-type: none">• <u>Objet</u> : limité aux dépenses liées au travaux de réhabilitation du site conformément à l'arrêté préfectoral• <u>Exclusions</u> : indemnisation de tiers pour préjudices du fait des travaux du TD, "responsabilité environnementale", surcoûts liés aux mesures constructives• <u>Montant</u> limité
Mise en jeu	<ul style="list-style-type: none">• Après mise en demeure infructueuse• Ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du TD• Disparition du TD (liquidation personne morale ou décès personne physique)
Durée	<ul style="list-style-type: none">• Durée fixe, renouvelable• Levée par procès-verbal de récolement

Exigences de l'émetteur / Informations et contre-garanties

Informations

- KYC ("know your customer") / AML (Anti-money laundering)
- Confort sur :
 - La capacité financière du tiers demandeur
 - La capacité technique du tiers demandeur à mener à bien le projet
 - La valorisation du projet (projet de reconstruction)

Contre-garanties

- Sûreté personnelle (garantie de la société mère)
- Sûreté réelle (hypothèque sur le terrain, nantissement des titres de la société de projet, gage-espèces, etc)
- Ratios financiers

Autres points à sécuriser dans un projet de reconversion

**Entre TD et
dernier exploitant
et/ou propriétaire**

- Surveillance selon répartition
- Hors site selon répartition
- Recours de tiers à l'encontre du dernier exploitant et/ou propriétaire
- Refus d'accord préalable ou d'AP
- Retour vers le dernier exploitant

Conclusion

- Le binôme gagnant des reconversions par tiers demandeur...
 - Un tiers demandeur disposant de capacités techniques et financières solides
 - Un financeur / garant capable d'accompagner l'ensemble du projet (GAPD ou cautionnement solidaire au bénéfice du préfet, GAPD Prix au bénéfice du vendeur, autres GAPD ou cautionnements au bénéfice du dernier exploitant et/ou du propriétaire)
- ... transposable aux reconversions hors tiers demandeur.

Merci de votre attention



Marie-Léonie Vergnerie

Avocat au Barreau de Paris
Partner | Associée
T: +33 (0) 170 378 131
M: +33 (0) 623 363 199
E: mlv@fieldfisher.com



Hélène Lefebvre

Avocat au Barreau de Paris
Partner | Associée
T: +33 (0) 170 378 131
E: helene.lefebvre@fieldfisher.com