



La maîtrise des risques juridiques dans le cadre de la valorisation des friches urbaines

France
Chine
Brésil

Genève 18 juin 2015



FISCALITÉ DES ENTREPRISES, DU PATRIMOINE ET DES PARTICULIERS / SOCIÉTÉS ET FINANCEMENT /
PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE, TECHNOLOGIES, MEDIA / CONCURRENCE ET DISTRIBUTION /
SOCIAL, RESSOURCES HUMAINES ET MOBILITÉ INTERNATIONALE / MECENAT, FONDATION ET ASSOCIATION /
DROIT PUBLIC, ENVIRONNEMENT ET ÉNERGIES RENOUVELABLES / ENTREPRISES EN DIFFICULTÉ

Sommaire

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques lors de cession/acquisition de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques post acquisition de friches urbaines

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines

- **Enjeux de reconversion des friches urbaines polluées**
 - Accélérer le renouvellement urbain et lutter contre l'étalement
 - Répondre à une forte tension du foncier pour accueillir des logements, notamment
 - Mettre en place une véritable politique de valorisation du foncier à l'échelle des agglomérations
- **Complexité du cadre législatif et réglementaire**
 - Diversité des régimes juridiques des sites et sols pollués (ICPE, hors ICPE, en activité ou non, exploitant, ancien exploitant connu ou non, propriétaires, aménageurs, ...), imbrication de plusieurs procédures
 - Les cessions de sites peuvent s'intégrer dans un environnement juridique complexe aux objectifs pas toujours cohérents
 - Un casse tête : conjuguer les procédures de cessation d'activités ICPE, cession sites, changement d'usage, évolution des documents d'urbanisme, ...

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines

- **Des temporalités en concurrence qui peuvent constituer de sérieux freins à l'avancement des opérations**
 - Temporalité des procédures administratives liées à la dépollution
 - Temporalité des procédures propres au droit de l'urbanisme
 - Temporalité du porteur de projet, du maître d'ouvrage
 - Temporalité des acteurs de la dépollution
 - Temporalité liée à de multiples processus de validation
- La dépollution des friches urbaines – **un véritable problème de concordance des temps**
- **Variété et complexité des sources de pollution**
 - La nature, l'intensité, le périmètre des pollutions découvertes ou suspectées posent des problèmes récurrents et qui techniquement peuvent être complexes

■ **Variété et complexité des sources de pollution**

- Tous les acteurs cherchent, d'emblée, des certitudes dans un domaine où demeure encore beaucoup d'aléas avec des situations multifactorielles
- La détermination des sources de pollution soulève de réels problèmes illustrés par l'augmentation des contentieux post cession de sites (modélisation hydraulique du déplacement d'une nappe polluée, ...)
- Le choix entre plusieurs solutions de dépollution reste une source de difficulté pour le maître d'ouvrage
- La spécificité des milieux pollués ne disparaît pas devant l'évolution des meilleurs techniques disponibles

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines

- **Variété et complexité des sources de pollution**

- L'équation – ampleur des investigations/coûts de dépollution/délais de réalisation – reste toujours difficile à résoudre compte tenu du nombre de facteurs possibles (spécificité des milieux concernés, nature des polluants, état géologique du site, co-auteurs de la pollution, ...) avec des impacts sur le bilan d'opération

- **Une demande sociale de sécurité de plus en plus forte**

- Risque pollution et risque sanitaire, attention au dérapage
- Demandes de nouveaux usages (jardins potagers, ...)
- Pollution et avis de tempête médiatique
- L'Etat, les collectivités face à des exigences citoyennes de plus en plus fortes

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines

- **Trouver un juste équilibre entre la protection des intérêts publics et le projet d'aménagement**
 - Positionnement parfois difficile à trouver, source d'incertitude pour les investisseurs
 - Causes de retards, d'incompréhensions, sources potentielles de contentieux entre les parties prenantes à l'opération

Sommaire

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques lors de cession/acquisition de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques post acquisition de friches urbaines

En amont des cessions/acquisitions

- **En amont cessions/acquisitions/ de friches urbaines**
 - Objectiver au maximum le risque pollution par la réalisation d'études détaillées pour l'appréhender le plus complètement possible
- **La maîtrise technique avant la maîtrise juridique**
 - Etre entouré par des professionnels de la dépollution à chaque stade des opérations (côté vendeur comme acquéreur)
 - Utiliser de manière dynamique les données, **être pragmatique**
 - Travailler en mode projet avec tous les acteurs concernés, **parler un langage commun, partager les informations, être pédagogue dans la présentation des données et des résultats**
 - La maîtrise des risques juridiques repose sur :
 - La mise en œuvre d'un process de cession/acquisition robuste
 - La capacité de toutes les parties à parler et partager un langage commun
 - La clarté sur les objectifs, la maîtrise des données et des délais

Les cessions/acquisitions, des zones à hauts risques

■ **Cessions/acquisitions, des zones à hauts risques**

- La maîtrise du risque pollution pendant le process de cession/acquisition est capital au regard de la variété des situations auxquelles on peut être confrontées
- Le processus de vente/acquisition doit donc permettre d'objectiver le risque pollution, en premier lieu, pour ensuite en maîtriser la charge et les conséquences
- Séquencer le process de cession/vente en fonction de la complexité/ampleur de la pollution pour donner aux parties les moyens de gérer correctement le risque :
 - Protocole d'accord + conditions suspensives
 - Compromis de vente + conditions suspensives
 - Réitération de la vente + clauses de garantie
- Accorder une très grande importance à la qualité des informations communiquées entre les parties (historique des activités, études diverses, situation géologique du site, ...)

Le contrat, le meilleur outil pour gérer les risques

- **Le contrat : le meilleur outil pour gérer le risque pollution**
 - Clarifier les rôles de chacun, à chaque stade des opérations :
 - Lors de la détermination du risque pollution dans le cadre **d'un protocole d'accord** (qui fait quoi, détermination des intervenants, partage des données, partage des coûts, objectifs à atteindre, ...) + conditions suspensives
 - **Compromis de vente** :
 - Accord sur l'usage futur du site
 - Accord sur les zones à dépolluer, sur les process de dépollution, les délais de réalisation, le partage des coûts, la gestion des relations avec les DREAL, l'information des riverains et collectivité si nécessaire, ...) + conditions suspensives
 - **Contrat de vente** avec clauses de garantie sur le risque pollution
 - Etre le plus exhaustif possible à chaque étape du process

Le contrat, le meilleur outil pour gérer les risques

- **Le contrat : le meilleur outil pour gérer le risque pollution**
 - Clarifier les rôles avec **ses prestataires** :
 - Être clair sur leurs missions,
 - les objectifs à atteindre,
 - Les délais de réalisation,
 - les obligations de moyens,
 - les obligations de résultat,
 - Les surcoûts éventuels,
 - Les responsables de la mission.

Sommaire

Contexte de la réhabilitation de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques lors de cession/acquisition de friches urbaines



La maîtrise des risques juridiques post acquisition de friches urbaines

Post acquisition, l'expertise judiciaire ou l'épreuve de tous les dangers

- **Pollution post cession : l'expertise judiciaire, l'épreuve de tous les dangers**
 - L'expertise judiciaire n'est pas une partie de poker!
 - Pollution post acquisition = grosses difficultés en cascade, situation à gérer avec la plus grande vigilance
 - Dès la découverte d'une pollution post acquisition, **garantir ses droits** par une procédure d'expertise judiciaire, **seule procédure garantissant l'opposabilité juridique des données et la conservation de la preuve**
 - Prévoir, préalablement, **une phase amiable ou de conciliation**, mais **enfermée dans des délais stricts** pour éviter le risque de prescriptions (délais vice caché, ...)
 - Les contentieux post acquisition de sites pollués **se gagnent pendant l'expertise judiciaire**, pas après!

Post acquisition, l'expertise judiciaire ou l'épreuve de tous les dangers

- **Pollution post cession : l'expertise judiciaire, l'épreuve de tous les dangers**
 - Marquer l'expert pendant tous ses travaux
 - Explorer toutes les possibilités pour convaincre l'expert
 - Ne pas hésiter à former toute demande utile pour défendre vos intérêts
 - Faire preuve d'une très grande pédagogie, car les premiers lecteurs du rapport seront les juges et les assureurs qui ne sont pas des experts de la pollution
 - **Ne rien laisser passer !**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Nos coordonnées

■ 2 implantations en France :

• A Paris :

112-114 Rue de la Boétie - 75008 Paris - France

☎ 33 (0) 1 56 43 45 80 – Fax : +33 1 56 43 45 82

✉ www.aklea.fr



• A Lyon :

29, rue de Bonnel – 69442 Lyon Cedex 03

☎ 33 (0)4 72 44 44 44 – Fax 33 (0)4 72 44 44 45

✉ lyon@aklea.fr

✉ Maître Lionel Roche : lroche@aklea.fr