



## Réglementation

### Sites pollués



## Sites pollués

### Tirer le meilleur parti du dispositif de tiers demandeur

Petit guide d'analyse à l'usage des promoteurs qui souhaitent dénicher de nouvelles opportunités foncières et reconvertir des friches et sites industriels.

Par **Louis-Narito Harada**, avocat au barreau de Paris, spécialiste en droit de l'environnement, cabinet **Eversheds Paris LLP**, et **Patrick Viterbo**, société Brownfields, associé

L'irruption d'un nouvel acteur officiel dans la gestion des sites pollués, le « tiers demandeur », fait évoluer les règles du jeu et pose de nouvelles questions stratégiques, en particulier pour les professionnels de l'immobilier qui tiennent le rôle principal.

En vigueur depuis le 21 août 2015, le dispositif vise à favoriser la reconversion des friches et sites industriels. Il a été institué par la loi Alur et codifié à l'article L. 512-21 du Code de l'environnement. Les mesures d'application issues du décret du 18 août 2015 ont été codifiées aux articles R. 512-76 à R. 512-81 du même code. Le principe est le suivant : « Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement [ICPE] ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné » (art. L. 512-21 I du C. env.).

L'objet n'est pas ici de présenter la réglementation en détail, mais plutôt d'examiner les questions stratégiques qui permet-

tent de déterminer, du point de vue du professionnel de l'immobilier, le choix de recourir ou non à ce dispositif innovant.

#### L'intérêt du dispositif

Pour le professionnel de l'immobilier, promoteur ou aménageur (ci-après dénommé « promoteur » par commodité), le dispositif présente au moins quatre intérêts.

**Gain de temps.** Selon la procédure classique, l'exploitant industriel qui cesse son activité et libère des terrains procède à une remise en état, le plus souvent en vue d'un usage industriel. Le promoteur vient ensuite réhabiliter le même terrain pour l'usage souhaité, tertiaire ou résidentiel. Le nouveau dispositif permet au tiers demandeur d'engager directement la réhabilitation vers l'usage souhaité. C'est l'effet « 2 en 1 » qui permet de mieux gérer la remise en état du site et les terres excavées.

Auparavant, rien n'interdisait au promoteur d'engager cette réhabilitation sur une base purement contractuelle et sans s'exposer au contrôle du préfet (qui ne connaît que le dernier



## En quoi consiste la garantie financière ?

Le tiers demandeur doit disposer de garanties financières dont le montant correspond au coût des travaux de rehabilitation pour l'usage envisage. Trois possibilités : garantie a premiere demande accordée par une banque, ou par la maison mere du dernier exploitant, ou consignation aupres de la Caisse des depôts. Le montant est arrêté par le prefet, eventuellement apres tierce expertise. L'exigence d'une garantie a premiere demande sera vraisemblablement supprimée par la loi sur la biodiversite en cours de discussion, ce qui reduira le coût de la garantie. Autre facteur favorisant l'accès au dispositif, la possibilite d'echelonner la garantie par tranches de travaux. On peut neanmoins parler d'une « double peine » puisque le tiers demandeur doit financer les travaux et constituer parallelement une garantie bancaire pour le meme montant. De plus, le prefet peut revoir a la hausse la garantie financière, par simple arrêté complémentaire, si le coût ou la durée des travaux s'écarterent de ses previsions. Les garanties financières sont appelees par le préfet (mais pas par le dernier exploitant) en cas de defaillance du tiers demandeur. C'est seulement en cas « d'impossibilite de recouvrer la garantie » ou lorsque la garantie ne permet pas de realiser la totalite des travaux que la responsabilite subsidiaire du dernier exploitant sera recherchée par le préfet. Dans ce cas, le dernier exploitant ne sera pas tenu de rehabiliter pour l'usage envisage par le tiers demandeur mais pour l'usage defini dans son arrêté ou en application du Code de l'environnement, un usage en general industriel

exploitant en titre) Cette pratique reste envisageable si chacun accepte les inconvenients qui en resultent : une responsabilite concentree sur le dernier exploitant et un promoteur en arriere plan, sans statut ni legitimite face a l'administration.

**Maîtrise du projet.** Une fois que le maire et le prefet ont accepte l'usage envisage par le promoteur, celui-ci acquiert la qualite de « tiers interesse », avec les droits et devoirs qui s'y attachent. Le tiers interesse devient l'interlocuteur unique de l'administration. Il est en capacite de promouvoir son projet, notamment en vue de l'obtention du permis de construire, et de negocier, a la lumiere du projet de construction, les prescriptions qui seront prises par le prefet en vue de la rehabilitation du site.

**Opportunités foncières.** Nombreux sont les terrains geles par les industriels ne disposant pas de la capacite a investir dans la depollution. Un promoteur avisé pourra reperer les meilleures opportunités et proposer a l'industriel d'assumer a sa place la charge de la rehabilitation. Les sites orphelins, ou ICPE « n'ayant plus d'exploitant connu » suivant les termes de l'article R 512 79 du C. env., constituent egalement une formidable ressource fonciere a valoriser dans un cadre reglementaire clarifié et securisé. A noter mais a utiliser avec precaution, la possibilite pour le tiers demandeur de ne se substituer que sur une partie du terrain, le reste étant remis en état par le dernier exploitant. Cette possibilite n'est cependant pas prévue pour les sites orphelins.

**Création de valeur.** Le gain d'argent peut resulter du gain de temps, mais egalement de la capacite du promoteur a acquerir le terrain pollue au juste prix tout en optimisant les couts de rehabilitation selon le projet de construction.

## Les risques associés au dispositif

Le tiers interesse doit gerer la rehabilitation dans le respect des prescriptions prefectorales, sous le contrôle de l'inspection des ICPE. Le non respect des prescriptions peut entrainer la mobilisation de la garantie financière (*lire ci contre*) et l'adoption des sanctions administratives propres a la police des ICPE : consignation de sommes, travaux d'office, suspension d'activite et amende administrative.

En cas de difficultes, le tiers demandeur ne peut pas se liberer de ses engagements, sauf s'il ne produit pas les attestations de maîtrise fonciere et de garantie financière dans le delai fixe par l'arrete prefectoral, auquel cas ce dernier devient caduc. Pour eviter les mauvaises surprises, notamment une augmentation des coûts de rehabilitation et de la garantie financière, une connaissance approfondie de l'état des sols est imperative (ne pas se contenter des diagnostics fournis) de meme qu'un accompagnement technique et juridique. L'évaluation des coûts de rehabilitation sera faite en reference a un projet de construction bien defini, si possible au niveau de detail d'un permis de construire.

Après achievement des travaux de rehabilitation, un proces verbal de constat est dresse par l'inspection. Il permet de lever les garanties financières mais ne vaut pas quitus. L'administration peut toujours prescrire des etudes ou travaux complementaires pendant une durée de trente ans a compter de la cessation de l'activite industrielle, si des elements nouveaux le justifient.

## Un partenariat à envisager

Le dispositif du tiers demandeur clarifie et securise les regles du jeu en matiere de redeveloppement des sites pollues. Mais les promoteurs doivent être conscients qu'en prenant ce statut ils se soumettent a la reglementation des ICPE, avec les moyens d'action du prefet et la responsabilite de longue durée qui l'accompagne. Il peut être interessant a ce titre d'intervenir en partenariat avec une societe specialisee dans la reconversion de sites pollues, qui prend seule la responsabilite de tiers demandeur et porte le terrain jusqu'a l'obtention du permis avant de passer le relais au promoteur pour les phases de construction et commercialisation. ●

## Ce qu'il faut retenir

► Créé par la loi Alur, le dispositif du tiers demandeur permet a un tiers interesse, lors de la mise a l'arrêt definitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou par la suite, de demander au prefet de se substituer a l'exploitant, pour realiser les travaux de rehabilitation selon l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerne.

► La procedure permet de gagner du temps, souvent de l'argent, de liberer des opportunités foncières et maîtriser le projet immobilier.

► Elle suppose en revanche la constitution d'une garantie financière correspondant au coût des travaux de rehabilitation envisages. Cette garantie sera mobilisée si le tiers demandeur ne respecte pas les prescriptions de l'arrete prefectoral. Des sanctions administratives peuvent aussi être prises.