

Les industriels vont pouvoir transférer leur obligation de dépollution

Annoncée par la loi ALUR du 24 mars 2014, la possibilité pour l'exploitant d'une installation classée de transférer son obligation de remise en état à un tiers vient d'être confirmée par un décret du 18 août 2015. L'idée est de faciliter la reconversion des friches industrielles et d'adapter leur dépollution aux projets précis envisagés dessus.

Un mécanisme souple

Jusqu'à présent, l'exploitant d'une installation classée était seul responsable de la dépollution de son site lors de l'arrêt de l'exploitation. Cela menait en pratique à des accords compliqués lors de cessions de ces terrains, l'exploitant restant juridiquement responsable vis-à-vis de l'administration tout en ayant transféré la charge financière de la remise en état, sans parler des cas d'insolvabilité de l'industriel exploitant.

Le décret du 18 août 2015, pris en application de la loi ALUR, fait preuve de pragmatisme et de souplesse en permettant à l'industriel et au « tiers demandeur » d'adapter le transfert de responsabilité à leurs stricts besoins. Ce transfert peut ainsi être total ou partiel, tant par rapport au contenu de la remise en état – l'exploitant et le tiers demandeur peuvent se répartir les mesures de surveillance et de gestion de la pollution – que par rapport à la géographie du site – il est possible pour le tiers demandeur de ne se substituer à l'exploitant que sur une partie du terrain en cause –. Dans ce cas, le dernier exploitant assure la remise en état de la partie restante.

Le transfert de responsabilité peut avoir lieu lors de la cessation d'activité de l'installation classée, ou plus tard, sans contrainte de temps. Ce transfert peut aussi avoir lieu alors même que l'exploitant n'existe plus, et ce afin de limiter au maximum les sites pollués dits « orphelins », c'est-à-dire dont le responsable est défaillant.

Le tiers demandeur peut enfin être n'importe qui, personne privée ou publique, physique ou morale, dès lors qu'il dispose, outre des garanties financières détaillées ci-après, soit de la maîtrise foncière du terrain, soit de l'autorisation écrite du propriétaire de réaliser les travaux de dépollution. Des promoteurs, des aménageurs mais aussi des sociétés spécialisées dans la dépollution pourront ainsi être amenées à prendre en charge la remise en état d'un site.

Une procédure de substitution très encadrée

La procédure de transfert de responsabilité commence par un accord sur l'usage futur qui va être donné au site et qui conditionne le degré de dépollution à mettre en œuvre. Pour cela, le maire de la commune concernée (ou la collectivité en charge de l'urbanisme) et le propriétaire du terrain sont consultés par le tiers demandeur, qui doit au préalable avoir conclu un accord sur ce point avec l'exploitant, s'il existe encore.

C'est le préfet qui fixe ensuite de manière définitive l'usage futur du terrain en se basant sur les documents d'urbanisme en vigueur ou à l'état de projet et sur l'utilisation des terrains voisins. Le préfet fixe aussi le délai dans lequel le tiers demandeur va devoir lui envoyer un dossier extrêmement complet comportant, outre différents diagnostics détaillés de pollution des sols et des eaux, une estimation du montant et de la durée des travaux de réhabilitation, une présentation de ses capacités techniques et financières, et une explication de la répartition éventuelle entre

l'exploitant et le tiers de la manière dont la pollution qui a migré hors du site va être surveillée ou traitée.

C'est sur la base de ces différents éléments – pour l'analyse desquels le préfet peut solliciter un tiers expert aux frais du tiers demandeur – que le préfet prend ensuite dans un délai de quatre mois un arrêté préfectoral statuant sur la substitution de responsabilité et définissant les modalités de sa mise en œuvre. Cet arrêté fixe ainsi principalement les travaux à réaliser, le cas échéant par tranche, et leur délai de réalisation, ainsi que le montant et la durée des garanties financières à fournir par le tiers demandeur, qui doivent correspondre parfaitement et à tout moment aux travaux, tant dans leur montant que dans leur durée.

Des garanties financières étendues

Le principal enjeu du transfert de responsabilité de la remise en état d'un site pollué repose sur la solvabilité du tiers demandeur. En effet, le préfet doit être certain, pour accepter que l'exploitant se décharge de son obligation de remise en état, que le nouveau responsable est bien à même de mener les travaux à leur terme. Des garanties financières, dont l'arrêté ministériel du 18 août 2015 donne des modèles, doivent ainsi être fournies par le tiers. Elles peuvent consister en une garantie bancaire, une consignation entre les mains de la caisse des dépôts et consignations, un engagement écrit de la maison-mère du tiers, des lors que celle-ci bénéficie d'une des garanties mentionnées ci-dessus ou un engagement du ministère ou de la collectivité de tutelle s'il s'agit d'une personne publique.

Une responsabilité résiduelle qui pèse sur le dernier exploitant

Le principe du transfert de responsabilité voulu par la loi ALUR implique que le préfet peut user de ses pouvoirs de police à l'encontre du tiers et, à tout moment après la remise en état du site effectuée par le tiers demandeur, revenir vers lui pour lui imposer de nouvelles mesures si de nouveaux risques apparaissent par rapport à l'usage fixé lors de la substitution. Cependant, si les garanties financières fournies par le tiers ne peuvent être appelées ou sont insuffisantes, c'est vers le dernier exploitant que le préfet se tournera pour lui imposer ces nouvelles mesures.

Xavier Lièvre, Notaire associé, 14 Pyramides Notaires

Laurence Esteve de Palmas, avocat associée, EdP avocats