

Environnement

De nouvelles mesures en faveur des friches

Cessation d'activité plus rapide, règlement des créances priorisé...
Le législateur met le paquet pour libérer le foncier.

Par Laurence Esteve de Palmas, avocate associée,
EdP Avocats

Parmi les nombreuses mesures environnementales que la loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte comprend pour réindustrialiser le pays dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols et de raréfaction du foncier, figure la réhabilitation des friches industrielles. Selon le gouvernement, ces dernières représentent en effet environ 170 000 hectares à valoriser.

Poursuite de la fluidification des cessations d'activité

Afin de libérer du foncier industriel et de faciliter son renouvellement et sa réhabilitation, le chapitre 4 de la loi contient plusieurs dispositions de nature à fluidifier la cessation d'activité des sites relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Attestation d'un bureau d'études certifié. Tout d'abord, il est désormais possible aux exploitants de sites industriels dont la cessation d'activité a été notifiée à l'administration avant le 1^{er} juin 2022 – date d'entrée en vigueur de la réforme de la cessation d'activité par le décret n° 2021-1096 du 19 août 2021 (1) –, pour lesquels les opérations de mise en sécurité ont été régulièrement menées à leur terme et auxquels le préfet n'a pas fixé de prescriptions de remise en état ou de surveillance, de demander, jusqu'au 1^{er} janvier 2026, à bénéficier des dispositions du nouveau régime.

Celui-ci impose à l'exploitant de produire les attestations d'un bureau d'études certifié confirmant notamment l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site et leur mise en œuvre (art. L. 512-6-1 [ICPE soumises à autorisation] et L. 512-7-6 [ICPE soumises à enregistrement] du Code de l'environnement

[C. env.]). Ce qui permet de clôturer plus rapidement le volet administratif de la cessation d'activité. Un décret précisera les conditions d'application de cette disposition.

Tiers demandeur. La loi prévoit aussi l'élargissement de la procédure de tiers demandeur aux mesures de mise en sécurité des ICPE (art. L. 512-21 C. env.). On rappellera que ce dispositif, créé par la loi Alur du 24 mars 2014, permet à un tiers intéressé (aménageur ou promoteur) de se substituer, lors de la cessation d'activité d'une ICPE, à l'exploitant et, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage qu'il envisage pour le terrain. Jusqu'ici, seule l'obligation de remise en état pouvait être transférée par l'exploitant, qui conservait la responsabilité de la mise en sécurité du site. Cela conduisait parfois à des blocages car ces opérations préalables peuvent représenter des coûts importants que l'exploitant en fin d'activité n'est pas en mesure de supporter.

Mise à l'arrêt imposée. En outre, la loi élargit la possibilité offerte au préfet par l'article L. 512-19 du Code de l'environnement de mettre en demeure l'exploitant de procéder à la mise à l'arrêt définitif de son site si l'installation n'a pas été exploitée durant trois années consécutives. Désormais, cette procédure pourra s'appliquer à une partie du site seulement, si cette partie du terrain n'a pas été exploitée depuis trois ans. Là encore, l'objectif est de libérer du foncier pour le réhabiliter et lui permettre d'accueillir un nouveau projet.

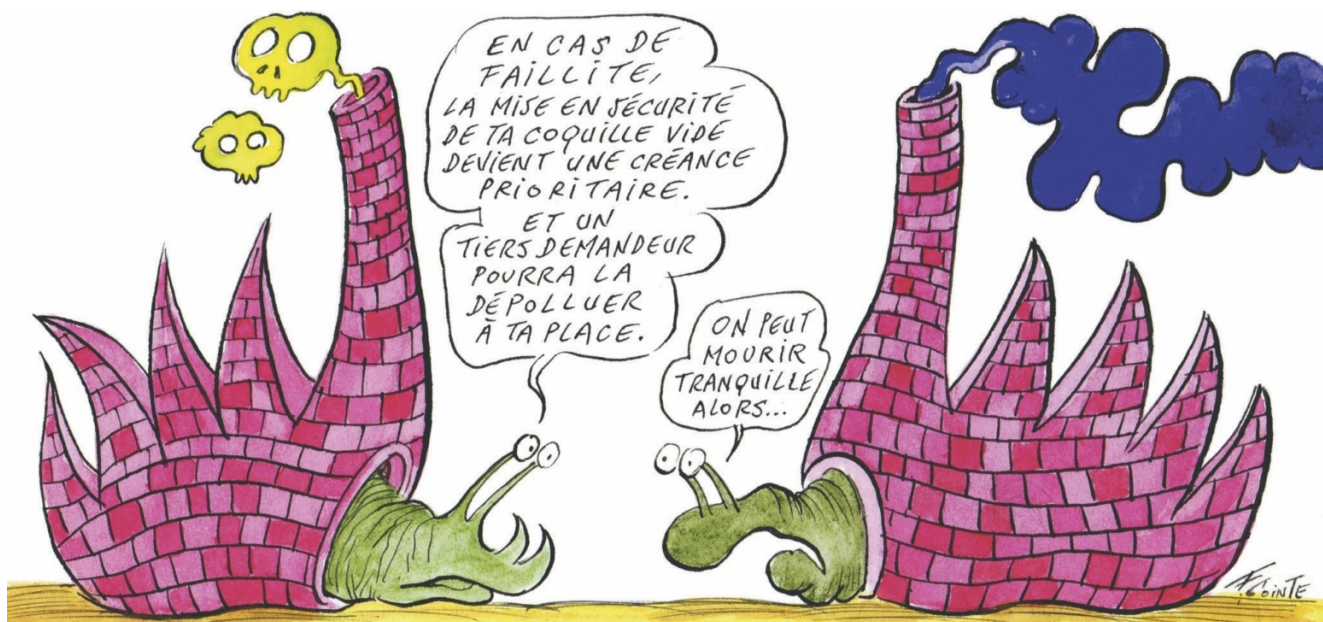
Des créances environnementales privilégiées

En vue d'éviter les défaillances des exploitants d'installations classées dans la remise en état des sites qu'ils ont pollués – ce qui peut là aussi compliquer un processus de vente et de reconversion d'une friche industrielle –, la loi du 23 octobre 2023 consacre un nouveau privilège en matière environnementale en cas de procédure collective. Pour ce faire, elle modifie les articles L. 641-13 et L. 643-8 du Code de commerce (C. com.) relatifs aux liquidations judiciaires et au règlement des créanciers.

Mise en sécurité du site. Ces dispositions permettent, en cas de liquidation judiciaire d'une entreprise exploitant des ICPE, de faire en sorte que les dépenses de mise en sécurité du site deviennent des créances prioritaires. Elles sont ainsi « seniorisées » dans le classement des créances, au même titre que les créances fiscales ou les salaires.

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la mise en sécurité du site figurent désormais dans la liste des créances à payer à leur échéance lorsqu'elles sont nées régulièrement après le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire (art. L. 641-13 C. com.). Ce faisant, le législateur montre qu'il a pris en compte le caractère d'urgence que revêt souvent l'adoption de mesures de mise en sécurité. On notera néanmoins que seuls les frais nécessaires à la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité sont visés par le nouveau texte, ce qui semble donc exclure les frais correspondant à la réhabilitation du site.

Consignation. Dans le même ordre d'idées, la loi renforce la possibilité pour l'administration d'imposer à l'exploitant qui ne respecte pas la réglementation applicable de consigner les sommes correspondant au montant des travaux à réaliser, comme par exemple des travaux de mise en sécurité et de remise en état (art. L. 171-7 et L. 171-8 C. env.).



Ces sommes seront insaisissables et bénéficieront d'un privilège en cas de liquidation judiciaire de l'exploitant, de manière à s'assurer qu'elles seront bien affectées à la protection de l'environnement. Les sanctions administratives en cas de non-respect de la réglementation environnementale sont par ailleurs alourdies (astreinte pouvant aller jusqu'à 4500 euros par jour de retard et amende de 45 000 euros maximum).

La notion de friches mieux définie

Indépendamment de la loi sur l'industrie verte mais dans sa continuité, un projet de décret, pris sur le fondement de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, précise les modalités d'application de la notion de friche récemment définie à l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme. Rappelons qu'une friche est « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».

Deux conditions cumulatives permettent ainsi de définir une friche : le caractère inutilisé d'un bien bâti ou non bâti et l'impossibilité de réemployer ce bien sans y réaliser d'aménagement ou de travaux préalables. Le projet de décret en cours d'adoption vient préciser les critères à prendre en compte pour identifier une friche, parmi lesquels devraient figurer les éléments suivants :

- une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes ;
- un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités ;
- une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant droit ou celui qui s'est substitué à lui, a disparu ou est insolvable ;
- un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

Cette définition est la bienvenue car elle va notamment contribuer à clarifier le régime applicable à ces fonciers complexes et mieux les circonscrire. Il convient en outre de rappeler que les friches font déjà l'objet de différents dispositifs avantageux comme par exemple un bonus de constructibilité de 30 % par dérogation aux règles d'un plan local d'urbanisme (PLU) pour les projets de construction. Toutes ces précisions législatives et réglementaires devraient permettre, à terme, des reconversions plus rapides et efficaces. ●

(1) Ce décret est pris en application de l'article 57 de la loi Asap n° 2020-1525 du 7 décembre 2020.

Ce qu'il faut retenir

► La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte comprend diverses mesures visant à faciliter la réhabilitation des friches.

► En cas de cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), la procédure de tiers demandeur est élargie aux mesures de sécurité. Jusqu'ici, seule l'obligation de remise en état pouvait être transférée par l'exploitant à un tiers intéressé.

► La loi consacre un nouveau privilège en matière environnementale. Ainsi, en cas de liquidation judiciaire d'un site industriel, les dépenses de mise en sécurité deviennent des dépenses prioritaires.

► Indépendamment de la loi relative à l'industrie verte, un projet de décret clarifie la notion de friche, définie récemment à l'article L. 111-26 du Code de l'urbanisme.