

IMMOBILIER

Décrets d'application de la loi Industrie verte : l'essentiel

Inf. 9

Adoptée en octobre 2023, la loi « Industrie verte » affiche l'ambition de réindustrialiser le pays et de faciliter la libération et la réhabilitation des fonciers industriels. Deux décrets ont été adoptés les 5 et 6 juillet 2024 pour traduire réglementairement ces principes.

Décret 2024-704 du 5-7-2024 : JO 6 texte n° 68

Décret 2024-742 du 6-7-2024 : JO 6 texte n° 66



Laurence Esteve de Palmas,

avocat à la Cour - EDP Avocats

Facilitation des projets industriels stratégiques

1. Le premier décret (*Décret 2024-704*) prévoit des mesures de réduction des délais d'examen des demandes d'autorisation environnementale et des procédures d'urbanisme associées pour des projets industriels stratégiques. Pour cela, il définit tout d'abord les secteurs technologiques considérés comme favorables au développement durable et qui, à ce titre, bénéficient de la procédure de déclaration de projets inscrite à l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme : cette procédure permet de mettre en compatibilité un document d'urbanisme qui ferait obstacle à un tel projet.

2. Il détaille aussi les informations à fournir au préfet pour se voir reconnaître de manière anticipée la raison impérieuse d'intérêt public majeur (RIIPM) qui est l'un des critères permettant de porter atteinte à une espèce protégée, pour des projets industriels visés par une déclaration d'utilité publique, identifiés par décret comme projet d'intérêt national majeur (PINM) ou faisant l'objet d'une déclaration de projet au sens du Code de l'urbanisme.

3. Ce décret donne enfin au préfet la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme des projets industriels qualifiés par décret d'intérêt national majeur pour la transition écologique ou la souveraineté nationale. Cette qualification, fondée sur l'objet et l'envergure des projets en termes d'investissement et d'emploi, permet une mise en compatibilité directe des documents de planification et d'urbanisme, ainsi qu'un raccordement accéléré au réseau d'électricité.

C'est dans ce cadre que le Gouvernement a publié en parallèle le même jour cinq décrets qui viennent qualifier de « projets d'intérêt national majeur » plusieurs implantations industrielles jugées stratégiques.

4. Le second décret (*Décret 2024-742*) contient 71 articles, dont la majeure partie vise à réformer la procédure de consultation du public d'une part, et à améliorer les procédures de cessation d'activités industrielles d'autre part. C'est ce second

point qui sera étudié ici car il intéresse les cessions des biens ayant supporté de telles activités. La procédure de cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement (« ICPE ») est notamment modifiée sur les points suivants, qui tendent pour les uns à assouplir

les contraintes pesant sur les exploitants en termes de remise en état de leurs sites à la fin de l'exploitation, et pour les autres à responsabiliser les maîtres d'ouvrage qui entendent construire sur ces sites.

La procédure de cessation d'activité des ICPE est modifiée

Maintien des pollutions sur site

5. Il est désormais possible à l'exploitant d'une ICPE de proposer dans son mémoire de réhabilitation le maintien sur le site d'une ou plusieurs zones de pollution concentrée, sous réserve que certaines conditions soient respectées (notamment absence de risque pour les eaux souterraines et pour la santé, bilan environnemental global en faveur du maintien sur site de ces sources de pollution et attestation d'un bureau d'études

confirmant que ces conditions sont remplies). Cet assouplissement, inclus dans l'article R 512-39-3 du Code de l'environnement, provient du constat selon lequel le traitement des sources de pollution concentrée est parfois extrêmement difficile à réaliser, par exemple quand ces pollutions se situent sous des bâtiments qu'il est nécessaire de démolir pour pouvoir les traiter, ce qui crée des coûts additionnels totalement démesurés par rapport au risque généré par la pollution.

6. Le garde-fou prévu en contrepartie par le décret du 6 juillet 2024 est qu'un accord exprès du préfet doit être obtenu pour pouvoir éviter de traiter des sources de pollution concentrée, alors qu'il peut être tacite dans les autres cas, une fois reçue l'attestation du bureau d'études certifiant que les mesures de remise en état du site sont adéquates. Ce point est important et devra être minutieusement vérifié par un acquéreur potentiel qui s'expose en effet dans ce cas à devoir traiter un jour ces pollutions concentrées.

7. S'agissant précisément de l'information des tiers sur la pollution résiduelle impactant un ancien site industriel, le décret prévoit que dans les cas où l'exploitant de l'ICPE ne démontre pas que la pollution résiduelle du site, une fois qu'il a procédé aux travaux de remise en état, est compatible avec un usage résidentiel (habitat individuel ou collectif comprenant le cas échéant des jardins potagers) ou d'accueil de «populations sensibles» (écoles, établissements de santé ou médico-sociaux, etc.), l'exploitant doit alors remettre au préfet, en même temps que l'attestation du bureau d'études, un projet de secteur d'information sur les sols (SIS).

8. Le décret prend aussi la peine de rappeler qu'une cessation d'activité réputée achevée ne fait pas obstacle à ce que le préfet revienne vers l'exploitant si un nouveau risque apparaît par rapport à l'usage convenu lors de la cessation d'activité, et ce pendant 30 ans en vertu de la jurisprudence du Conseil d'État du 8 juillet 2005 (*CE ass. 8-7-2005 n° 247976, Sté Alusuisse-Lonza-France*).

9. C'est la raison pour laquelle il est important d'être le plus précis possible dans les actes de vente sur l'usage en vertu duquel le site a été remis en état et sur la personne responsable du changement d'usage.

Précisions sur la procédure de tiers demandeur

10. S'agissant du transfert de sa responsabilité par un exploitant ICPE à un « tiers demandeur » – seul moyen officiel pour un exploitant d'installations classées de se décharger de sa responsabilité trentenaire de remise en état –, le décret vient préciser la possibilité ouverte par la loi sur l'industrie verte de transférer, en plus de l'obligation de remise en état du site, les mesures de mise en sécurité qui doivent être adoptées au moment de l'arrêt de l'activité. Ces mesures peuvent en effet en pratique s'avérer complexes et onéreuses et freinent dans certains cas des exploitants qui n'ont pas les moyens, humains et/ou matériels, de réaliser cette mise en sécurité.

11. Dans le même sens, le décret prévoit que désormais, un tiers demandeur pourra « faire connaître son intérêt pour la substitution avant la notification de la cessation d'activité de l'installation par l'exploitant, en transmettant au préfet » notamment l'accord écrit de l'exploitant, la proposition du ou des types d'usages futurs qu'il envisage et le cas échéant l'avis du maire sur cet usage futur. Cela ne change pas le fait que seul l'exploitant peut notifier la cessation d'activité de ses ICPE mais permettra de raccourcir un peu la durée de la procédure de tiers demandeur (entre six et neuf mois en pratique) puisque dans ce cas, le préfet pourra statuer sur la demande d'accord préalable dès que la cessation d'activité lui aura été notifiée par l'exploitant (*C. envir. art. R 512-76*).

12. Le décret apporte aussi des précisions sur la manière dont le tiers demandeur doit prendre en compte pour les travaux de remise en état du site son propre projet mais aussi les usages constatés à l'extérieur du site, et prévoir le cas échéant des mesures de surveillance sur site et hors site, mesures qu'il doit chiffrer pour que les garanties financières qu'il a fournies couvrent réellement la totalité des frais à prévoir.

13. Diverses autres mesures concernant la procédure de tiers demandeur sont prévues par le décret, à la fois pour renforcer la sécurité du procédé de manière à garantir la solvabilité du demandeur, tout en clarifiant le contenu des actions à mener et attestations à produire.

Clarification des obligations des maîtres d'ouvrage en cas de changement d'usage

14. Enfin, le décret poursuit la démarche de responsabilisation des maîtres d'ouvrage qui ont un projet sur une friche industrielle. Désormais, « avant tout projet de construction ou d'aménagement sur un site ayant accueilli une installation classée, le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage, dans les conditions définies par l'article L 556-1, s'informe sur l'état de la procédure de cessation d'activité de cette installation » (*C. envir. art. R 556-1*). En effet, jusque-là, le texte n'était pas clair sur les obligations du maître d'ouvrage à l'initiative d'un changement d'usage, selon que l'installation classée avait été « régulièrement réhabilitée » ou non, notamment lorsque

le dernier exploitant n'existait plus ou était insolvable.

Depuis le 8 juillet 2024, le maître d'ouvrage qui souhaite changer l'usage d'une friche industrielle va devoir se renseigner sur l'état de la procédure de cessation d'activité – laquelle contient,

depuis le 1^{er} juillet 2022, différentes étapes associées à des délais de réponse de l'administration, un début et une fin claire de la procédure – et agir en conséquence. Le texte distingue ainsi plusieurs cas.

15. 1^{er} cas : Si la cessation d'activité est réputée achevée, et que l'installation classée est, par suite, régulièrement réhabilitée, le maître d'ouvrage à l'origine d'un changement d'usage doit faire mener des investigations des sols et des eaux souterraines ainsi qu'un plan de gestion de la pollution démontrant qu'une fois les travaux de remise en état réalisés, le site sera compatible avec l'usage envisagé. Il doit faire attester la prise en compte de ces mesures

||
Un accord exprès du préfet doit être obtenu pour pouvoir éviter de traiter des sources de pollution concentrée

||

de gestion par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués et transmettre cette attestation au service instructeur de la demande de permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable.

16. 2^e cas : Si le maître d'ouvrage ne dispose pas des éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée et que le dernier exploitant est connu et existe toujours, les travaux de réhabilitation sont menés, soit par l'exploitant, soit par le maître d'ouvrage dans le cadre de la procédure du tiers demandeur. Comme la procédure de tiers demandeur est assez lourde à mettre en œuvre, il est probable qu'en pratique, comme cela se fait souvent aujourd'hui, c'est le promoteur/aménageur qui mènera les travaux de remise en état dans le cadre de son projet, l'exploitant restant juridiquement responsable vis-à-vis de l'administration de la remise en état pour l'usage défini lors de la cessation d'activité. L'accord des parties doit être dans ce cas rédigé avec précaution pour s'assurer de la bonne transmission des informations entre l'acquéreur et le vendeur sur les travaux de remise en état ainsi que le partage des coûts et responsabilités associées en fonction des usages définis.

17. 3^e cas : S'il ne dispose pas des éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée et que le dernier

exploitant est inconnu ou a disparu, le maître d'ouvrage doit justifier des démarches effectuées pour vérifier l'information relative à la cessation d'activité de l'installation classée et procéder au changement d'usage comme dans le cas n° 1 (établissement d'un plan de gestion et transmission de l'attestation dans son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme).

Usages sensibles

18. Enfin, le décret opère un focus particulier sur les cas dans lesquels l'un des nouveaux usages projetés est un usage d'accueil de populations sensibles (école, hôpital, etc.). Dans ce cas, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit transmettre pour information, l'attestation du bureau d'études prévue à l'article L 556-1 du Code de l'environnement non seulement à l'inspection des installations classées mais aussi à l'Agence régionale de santé (ARS) dans les quinze jours suivant sa réception par le maître d'ouvrage ou, au plus tard, le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

19. Par ailleurs, dans le cas où le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage ne démontre pas que la pollution résiduelle du site, après mise en œuvre des mesures de gestion, permet de garantir la compatibilité du site avec un usage sensible (même si l'usage pour son projet est par exemple un usage de bureaux, donc non sensible), il doit en informer le préfet et lui remettre, au plus tard à la date de la déclaration d'achèvement des travaux, un projet de secteur d'information sur les sols (SIS).

20. L'objectif continu de ces évolutions de la réglementation est aussi de s'assurer de la correcte information des futurs propriétaires et utilisateurs de sites potentiellement pollués. En effet, l'approche française de gestion des sites pollués étant basée sur la notion de risque en fonction d'un usage (et non en fonction de seuils de polluants dans le sol ou les eaux), il est important de pouvoir connaître, même des années après, le niveau de remise en état qui a été réalisé en fonction d'un usage précis à ce moment-là.

Conclusion : Le décret du 6 juillet 2024 vient ainsi compléter un processus de clarification des règles applicables à la réhabilitation de friches industrielles qui permet aux industriels et aux maîtres d'ouvrage d'avoir une meilleure visibilité sur les délais, les actions à mener et les responsabilités encourues. Les maîtres d'ouvrage sont de plus en plus responsabilisés sur ces sujets, qui doivent donc être traités de manière particulièrement minutieuse et pragmatique dans les actes de vente.