

VALORISATION DES SOLS POLLUÉS



Comment procéder depuis la loi ALUR ? Prévenez les risques encourus

Création des **secteurs d'information** sur les sols SIS :
quelles **nouvelles obligations** pour l'acquéreur
et le vendeur d'un terrain ?

Sortie des servitudes d'**utilité publique**, changement
d'**usage d'un site** : comment exploiter les anciennes
friches industrielles ?

Transfert de l'**obligation de remise en état des sols**
à un tiers : comment procéder en pratique ?

Propriétaires : comment votre responsabilité peut-elle
être **mise en cause** ? Quelles solutions contractuelles ?



JOURNÉES ANIMÉES PAR :

Aurélien Louis | **MEDDE**
Frédéric Levy | **DS AVOCATS**
Marc Kaszynski | **EPF NORD-PAS-DE-CALAIS**
Antoine Illef | **VILLE DU HAVRE**
Patricia Savin | **DS AVOCATS**
Claude Michelot | **BURGEAP**
Marie-Pierre Maître | **HUGLO LEPAGE ET ASSOCIÉS**
Laura Verdier | **LVR CONSULTING**
Yamina Zerrouk | **SEKRI VALENTIN ZERROUK**
Arnaud Colin | **JEANTET ASSOCIÉS AARPI**
Christian Gillet | **DELOITTE FINANCE**

Mercredi 7 octobre 2015 ■ Paris

Valorisation des sites pollués :

comment procéder depuis la loi ALUR ?

VALORISATION DES SOLS POLLUÉS



Cécile Ordovas
Responsable Département
Environnement

Sites et sols pollués : enfin un cadre législatif dédié !

La loi ALUR de mars 2014 crée un cadre législatif indispensable à la mise en œuvre d'opérations immobilières associées à des sites pollués ou potentiellement pollués : information renforcée sur les sols pollués, possibilité de transférer la responsabilité de la réhabilitation à un tiers, hiérarchisation des responsabilités entre les différents acteurs, de l'exploitant au propriétaire foncier. La publication des premiers décrets relatifs aux secteurs d'information sur les sols, au tiers de demandeur, à l'information des acquéreurs et locataires, est imminente apportant prochainement nombre de précisions sur la mise en œuvre pratique de ces nouvelles dispositions et leurs enjeux juridiques et financiers.

Collectivités locales, opérateurs fonciers, propriétaires, vendeur, maître d'ouvrage, exploitants..., EFE vous propose lors de ces deux journées d'analyser de façon détaillée, avec les meilleurs experts du domaine, ce nouveau cadre législatif, ses conséquences pratiques, méthodologiques et contractuelles, afin de vous aider à sécuriser vos opérations.

À L'ISSUE DE CETTE CONFÉRENCE, VOUS SAUREZ CONCRÈTEMENT :

- Vous conformer aux nouvelles obligations réglementaires notamment en matière d'information
- Identifier vos nouvelles responsabilités que vous soyez acquéreur, vendeur ou tiers
- Mettre en œuvre les solutions pratiques et contractuelles pour prévenir la mise en cause de votre responsabilité

8h45 Accueil des participants

9h00 Création des SIS : quelles nouvelles obligations d'information pour le vendeur et l'acquéreur d'un terrain ? Quel mode de définition des SIS, secteurs d'information sur les sols ?

- Projet de décret relatif aux « secteurs d'information sur les sols » : quelle procédure d'élaboration des SIS, à quelle échéance ?
- Sous quelle forme seront-ils communiqués ? Par qui ?
- Quelle articulation des SIS avec les bases de données existantes BASIAS et BASOL ?

Aurélien Louis

Chef du bureau du sol et du sous-sol, DGPR

MEDDE

10h15 Quelles conséquences des SIS pour les acquéreurs ou vendeurs lors d'une transaction ou d'une opération de construction ou lotissement ?

- Maires, élus locaux, présidents d'établissements publics locaux : comment serez-vous impliqués par la création des SIS ?
- Quelles incidences des SIS sur les procédures d'urbanisme : PLU, carte communale. Quelle portée des SIS au regard des certificats d'urbanisme ?
- Obligations d'information renforcées : quelles nouvelles modalités de mise en œuvre des sanctions ?
- Projet de décret sur les obligations pour les maîtres d'ouvrage en matière de réalisation d'étude des sols et délivrance d'attestation par un bureau d'étude certifié ?
- Transfert de l'obligation de réhabilitation à un tiers : comment les collectivités peuvent-elles se positionner ?
- Quelles conséquences, pour les propriétaires, du classement en SIS de leur foncier ?

Frédéric Levy

Avocat Associé

DS AVOCATS

11h00 Café-Networking

Retour d'expérience



11h30 Quels enjeux et quelles attentes d'un opérateur public ?

- Quel rôle des collectivités locales et territoriales dans la mise en place des SIS ?
- Comment la loi ALUR va-t-elle favoriser la reconquête des friches industrielles ? Quelles conséquences sur le PLU ?
- Quelle articulation des rôles entre les différents acteurs locaux : collectivités, aménageurs, opérateurs fonciers ?

Marc Kaszynski

Directeur général

EPF NORD-PAS-DE-CALAIS

Quels enseignements retirés par la Ville du Havre et quelles perspectives dans le cadre de la loi ALUR ?

- Quel retour d'expérience de la Ville du Havre dans la gestion de sites et sols pollués et quelle capitalisation d'informations sur les sols ?
- L'expérimentation des dispositions loi ALUR par la Ville du Havre
 - Quelles réflexions en interne et avec la DREAL/Ministère sur les dispositions de la loi ALUR ?
 - Quelles perspectives dans le cadre de l'expérimentation de certaines dispositions avant la parution des décrets ? La définition des SIS et leurs modalités de révision, l'intégration des SIS au PLU, la connaissance d'anciens sites industriels et leur prise en compte dans l'instruction des certificats d'urbanisme (l'utilisation de BASIAS et des autres données disponibles, le type et la forme des informations délivrées)

Antoine Ileff

Chargé de projet environnement et sols pollués

VILLE DU HAVRE

13h00 Déjeuner

14h30 Changement d'usage d'un site : quels nouveaux outils juridiques ?

- Nouvelles procédures relatives à la sortie des SUP : quelles modalités ? Qui peut demander la suppression de la SUP ? Quel contenu du rapport ?
- Quelles obligations pour les maîtres d'ouvrage en matière de mesure de gestion et de délivrance d'attestation par un bureau d'études certifié ?
- Quelle portée des mesures de gestion ?
- Quelles responsabilités sur le maître d'ouvrage ?
- Quelles conséquences du maintien d'une pollution résiduelle ?
- Quel rôle du tiers demandeur en cas de disparition du dernier exploitant

Patricia Savin

Avocate Associée, Docteur en droit

DS AVOCATS

15h45 Café-Networking

16h15 Études des sols, mesures de gestion des pollutions : à l'initiative de quels acteurs ? Quand et comment les mener à bien ?

- La loi ALUR apporte-t-elle une évolution des modes d'intervention des bureaux d'études ?
- Projets de construction, de lotissement : quelles études mener ? Quels modes de gestion des pollutions ?
 - Maîtriser les points clés du bilan coût/avantages
 - Identifier les mesures de gestion adaptées et les mettre en œuvre : quelles bonnes pratiques respecter ? Quels délais prévoir ?

Claude Michelot

Directeur du département Ville et Territoire

BURGEAP

17h30 Clôture de la journée

Jeudi 8 octobre 2015 ■ Paris

Responsabilités des propriétaires : quelles incidences et précautions contractuelles prendre ?

8h45 Accueil des participants

9h00 La responsabilité du propriétaire : comment s'applique-t-elle dorénavant ?

- Quelles conséquences de la dernière jurisprudence en matière de responsabilité au titre de la gestion des déchets ?
 - Dans quelles conditions la responsabilité du propriétaire est-elle mise en jeu ? Quand considère-t-on qu'il y a négligence ?
- Maîtrise la portée du nouvel article L.556-3 du code de l'environnement définissant les conditions de responsabilité du propriétaire
 - Quelle possibilité d'exonération de responsabilité ?
 - Quelle hiérarchisation des responsables de la remise en état ?

Marie-Pierre Maître

Avocat, Associée

HUGLO LEPAGE ET ASSOCIÉS

10h00 Propriétaires : quelle stratégie et outils mettre en place pour réduire les risques financiers, juridiques et d'image ?

- Pourquoi et comment définir une politique interne de gestion de ses terrains pollués ? Que faire en cas de découverte de pollution, en cas d'achat/vente, en cas de location ?
- Quelle est l'utilité d'une cartographie des risques environnementaux incluant les sols pollués ?
- Comment connaître les pratiques environnementales de ses locataires ?
- Quand informer et former ses salariés et parties-prenantes sur les enjeux liés aux sols pollués ?
- Pourquoi réaliser un état zéro avant toute signature de bail ?

Laura Verdier

Consultante indépendante en environnement

LVR CONSULTING

10h45 Café – Networking

11h15 Projet de décret relatif au transfert de l'obligation de réhabilitation à un tiers : quelles opportunités en pratique ?

- Quelles conditions et modalités du transfert ?
- Quels avantages et quels risques pour l'exploitant, le propriétaire et l'acquéreur ?
- Quelles garanties doivent être apportées par le tiers ?

Marie-Pierre Maître

12h15 La fiducie : comment recourir à cette opération pour la gestion des sites et sols pollués ?

Yamina Zerrouk

Avocate, Associée

SEKRI VALENTIN ZERROUK

13h00 Déjeuner

14h30 Quelles solutions contractuelles mettre en place pour prévenir la mise en cause de la responsabilité ?

- Quels impacts du droit de l'environnement sur les règles du bail commercial ?
 - La remise en état et l'indemnité d'occupation
 - La remise en état et l'indemnité d'éviction
- Prévoir une clause d'information relative aux conditions environnementales d'exploitation du bien mis à disposition ?
 - Quels titres administratifs d'exploitation demander ?
- Une clause de remise en état en fin d'occupation
 - « Contractualiser » l'usage futur du bien
 - Informer le propriétaire étape par étape de l'avancement des opérations de remise en état
- Quelles sanctions financières des opérations de remise en état prévoir ?
 - Comment calculer l'indemnité d'éviction et de remise en état ?
 - Quel montant prévoir pour l'indemnité d'occupation et la remise en état ?

Arnaud Colin

Avocat à la cour

JEANTET ASSOCIÉS AARPI

16h00 Café – Networking

16h30 Valeur du bien : comment prendre en compte la qualité environnementale ?

- Quelle évaluation de l'impact « négatif » des présomptions de pollution sur les valeurs immobilières ?
- Quels éléments contractuels ou techniques prendre en compte dans la valeur : annexes vertes au bail, label développement durable et/ou biodiversité...

Christian Gillet

Principal

DELOITTE FINANCE

17h15 Clôture de la conférence

À QUI S'ADRESSE CETTE CONFÉRENCE ?

- Directeur juridiques
- Directeurs d'usines et de sites
- Directeurs fonciers
- Directeurs immobiliers
- Responsables aménagement
- Gestionnaires de patrimoine foncier
- Responsables de projets immobiliers
- Directeurs environnement
- Responsables techniques
- Consultants
- Avocats, juristes
- Notaires

Au sein de la maîtrise d'ouvrage, des sociétés d'aménagement, des promoteurs immobiliers, des crédits-bailleurs, des fonds d'investissement, des compagnies d'assurances, des entreprises industrielles, des bureaux d'études, des sociétés de dépollution, des ministères, DREAL...

QUELS SONT LES OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES ?

- Identifier les nouvelles obligations des collectivités ou propriétaires de terrains en matière d'information sur les sols pollués
- Analyser les nouvelles dispositions visant à faciliter la mise en œuvre de la dépollution et la réalisation d'opérations de construction
- Identifier la nouvelle hiérarchisation des responsabilités entre l'exploitant du site, le propriétaire et l'acquéreur
- Prévenir le risque de mise en cause de la responsabilité du propriétaire d'un terrain en cas de pollution

QUELLE EST LA MÉTHODE DE TRAVAIL ?

- Des exposés pratiques et des témoignages d'experts
- Une large place réservée à vos questions pendant la conférence
- La remise d'un support écrit en début de conférence pour un meilleur suivi des débats

POUR ALLER LOIN

ANALYSE DES RISQUES RÉSIDUELS (code 8540054) | Pratiquer l'ARR dans la gestion des sites et sols pollués

- Maîtriser la démarche de l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) à la base des ARR.
- Évaluer et quantifier des expositions pour interpréter les risques.
- Effectuer des choix de réhabilitation garantissant des expositions résiduelles acceptables grâce à l'ARR

Animateur : Frank KARG - HPC ENVIROTEC

Tarif : 945 € HT

15 octobre 2015

