

alerte client

DROIT PUBLIC & ENVIRONNEMENT | FRANCE |

OCTOBRE 2017

REVITALISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES : L'ALLÈGÈMENT DU MÉCANISME DU "TIERS SUBSTITUÉ"

Compte tenu de la perte de valeur que représente le maintien de terrains en l'état de friches industrielles, et dans le souci d'en favoriser la remise sur le marché immobilier, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* - plus connue sous la désignation de loi ALUR - avait initié un mécanisme dit du "tiers substitué" permettant à un opérateur immobilier de se substituer au dernier exploitant pour réaliser les travaux de réhabilitation du site (articles L. 512-21 et R. 512-76 et suivants du code de l'environnement).

La revitalisation des friches supposait en effet la levée de certains blocages issus des règles classiques du droit de l'environnement industriel, en particulier celui des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : d'une part, celui de la focalisation des obligations de remise en état sur le dernier exploitant d'une activité classée, sans que celui-ci puisse s'en libérer de façon opposable à l'administration par la voie du contrat ; d'autre part, le fait que la nature et le niveau de la remise en état sont prédéfinis par des règles administratives, en fonction d'un usage donné, et donc sans considération d'un éventuel changement de celui-ci notamment à la suite de la cession du terrain par l'exploitant à un opérateur immobilier.

Le caractère économiquement stérilisant de ces principes a conduit le législateur à leur apporter un tempérament : désormais, à la mise à l'arrêt définitif d'une ICPE, mais aussi ultérieurement - ce qui est le cas pour les friches industrielles -, un opérateur immobilier peut se substituer, de façon opposable à l'administration, à l'ancien exploitant industriel, et ce avec des obligations de réhabilitation qui ne seront plus celles de l'industriel mais correspondront à l'usage que l'opérateur immobilier aura déterminé pour le terrain en cause en accord avec les services de l'Etat.

Mais une fois posé le principe de cette solution novatrice, ses conditions d'application furent si sévèrement encadrées en 2014 qu'à ce jour les remises sur le marché immobilier de friches industrielles par le recours à la procédure de substitution sont restées rares.

De fait, la substitution suppose tout d'abord le respect d'une procédure administrative par étapes. Le tiers qui souhaite se substituer au dernier exploitant pour réaliser tout ou partie des travaux de réhabilitation d'un terrain ayant accueilli une ICPE mise à l'arrêt définitif doit, après avoir recueilli l'accord du dernier exploitant sur le ou les types d'usages futurs qu'il envisage, solliciter l'autorisation préalable du préfet ; le préfet se prononce notamment au vu d'un mémoire de réhabilitation préparé par le tiers demandeur et prescrit les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé. Par ailleurs, en cas de défaillance totale du tiers demandeur, le dernier exploitant de l'activité classée conserve une responsabilité subsidiaire et doit alors assurer les travaux de réhabilitation.

Le relatif insuccès du mécanisme du "tiers substitué" n'a toutefois pas tenu à ses aspects procéduraux, mais davantage à son aspect financier. En effet, le législateur de 2014 a prévu que le tiers substitué doit constituer des garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini : ceci ne surprend pas, puisque la puissance publique doit s'assurer que la substitution ne conduira pas à perpétuer une situation de friche ; de même cette garantie financière est de nature à rassurer l'ancien exploitant vers qui la responsabilité revient en cas de défaillance du tiers substitué. Le problème résidait cependant dans le fait qu'en 2014 il avait été prévu que ces garanties devaient impérativement prendre la forme d'engagement à première demande : dans ce cadre, l'établissement garant doit, sur simple demande de l'administration, lui verser la somme garantie sans pouvoir opposer d'exception à cette demande. On comprend mieux alors la réticence des établissements financiers à fournir ces garanties aux opérateurs ainsi que le coût particulièrement élevé pour constituer de telles garanties.

Afin de redonner un nouvel élan au mécanisme du tiers substitué, la loi Biodiversité du 8 août 2016 est venue lever cette exigence d'engagement à première demande : désormais, les garanties financières accordées au tiers substitué par un établissement de crédit, une société de financement, une entreprise d'assurance ou une société de caution mutuelle, pourront prendre la forme d'actes de caution solidaire ce qui facilitera leur obtention de même que ceci en allégera le coût.

Le décret n° 2017-1456 du 9 octobre 2017 *modifiant les articles R. 125-44, R. 512-80 et R. 556-3 du code de l'environnement et R. 441-8-3 du code de l'urbanisme* (publié au JORF n° 0238 du 11 octobre 2017) entérine cette modification et en permet la mise en œuvre dès à présent (un arrêté ministériel publié au JORF le 19 octobre 2017 fixe le modèle d'acte de cautionnement solidaire).

CONTACTS

JEAN-NICOLAS CLÉMENT
jean-nicolas.clement@gide.com

ALICE BOUILLIÉ
alice.bouillie@gide.com

MARYLÈNE FOURÈS
marylene.foures@gide.com

LAURE DUFOUR
laure.dufour@gide.com

Vous pouvez consulter cette lettre d'informations sur notre site Internet, rubrique Actualités & Publications : gide.com

Cette lettre d'informations est une publication électronique périodique éditée par le cabinet Gide Loyrette Nouel (le "Cabinet") diffusée gratuitement auprès d'un nombre limité de personnes ayant une relation directe ou indirecte avec le Cabinet. Cette lettre d'informations est réservée à l'usage privé de son destinataire et n'a qu'une vocation d'information générale non exhaustive. Elle ne saurait constituer ou être interprétée comme un acte de conseil juridique. Le destinataire est seul responsable de l'usage qu'il fait des informations fournies dans la lettre d'Informations et le Cabinet ne pourra être tenu responsable envers le destinataire de quelconques dommages directs ou indirects découlant de l'utilisation de ces informations. Conformément à la loi "informatique et libertés" n° 78-17 modifiée, vous pouvez demander à accéder, faire rectifier ou supprimer les informations vous concernant traitées par notre service Communication (privacy@gide.com).