

EDITO

Ouf! Sans connaître les détails complets du nouveau décret sols qui a passé la rampe de la 1ère lecture lors du dernier gouvernement wallon, les professionnels du secteur ont l'impression d'avoir – enfin! – été entendus, du moins partiellement. Le décret actuellement en vigueur, fruit de la précédente législature, a en effet été largement revu, y compris l'article 21 qui définit les faits générateurs des obligations. Ce dernier article n'est d'ailleurs pas encore d'application car... inapplicable, notamment en terme de délais. C'eut été une catastrophe pour l'économie wallonne et en particulier pour les PME. Qui oserait, en effet, acheter un terrain et/ou un bâtiment en mettant la main dans un engrenage (étude d'orientation, de caractérisation voire assainissement) qu'il ne maîtrise pas? Qui risquerait de mettre en péril une vente, un accord négocié, en fonction de carottages dont les résultats peuvent générer des conséquences au calendrier allongé? Pourquoi mettre en difficulté une société acheteuse enthousiaste à se développer et une société vendeuse qui a besoin de cet argent pour continuer à grandir, rembourser un crédit-pont ou simplement survivre? Pourquoi continuer à mettre en difficulté une entreprise en faillite et son personnel en attente d'espoir?

Le ministre wallon en charge de l'environnement, Philippe Henry, a donc décidé de supprimer la cession immobilière des « faits générateurs » de la procédure tant décriée. C'est déjà un pas en avant malgré le maintien de la faillite, de même que la clarification de nombreux points souhaitée également par l'Union des Classes Moyennes ou l'Union Wallonne des Entreprises.

Pour faire tourner l'économie réelle, il est essentiel de tenir compte du rythme de vie des entreprises, donc de prévoir des procédures courtes et efficaces dans le processus achats/ventes.

Le ministre Henry, qui a hérité d'un décret mal ficelé, a manifestement compris la nécessité d'améliorer le texte. Espérons que la suite des travaux tiendra suffisamment compte de la réalité du terrain que vivent quotidiennement les notaires et les agents spécialisés dans l'immobilier d'entreprises. Avec pour objectif que le nouveau décret – en application fin 2013? – colle bien avec les exigences pragmatiques du monde économique wallon.

Christophe Nihon

■ Décret sols : comment éviter une bombe à retardement

La législation en vigueur depuis quelques mois est inapplicable sur certains points. Le ministre Henry a revu le texte; les changements vont dans la bonne direction. De quoi rassurer complètement tous les professionnels de l'immobilier?

C'était espéré par le secteur des professionnels de l'immobilier: jeudi dernier, le gouvernement wallon a adopté en 1ère lecture, sur proposition du ministre Philippe Henry, un décret modifiant l'actuel décret sols.

Pour rappel, ce décret vise « à prévenir l'appauvrissement du sol, l'apparition de la pollution du sol, à identifier les sources potentielles de pollution, à organiser les investigations permettant d'établir l'existence d'une pollution et à déterminer les modalités de l'assainissement des sols pollués ».*

« Ceux qui ont rédigé le premier texte ne rencontrent pas les investisseurs et ne sont pas confrontés à la réalité du terrain ». Le constat est largement partagé par les professionnels de l'immobilier qui sont sévères sur la mouture actuelle de ce décret adopté sous l'ancienne législature en 2008. « Il n'était toutefois pas pleinement opérationnel, en l'absence de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) et du Code de Bonnes Pratiques, recueil des guides de référence pour réaliser les études et les plans d'assainissement des sols » explique-t-on au cabinet du ministre. « Les guides de référence ont pu être élaborés au cours de cette législature et une procédure transitoire avait été mise en place pour débloquer de nombreux dossiers. Depuis le 1er janvier 2013, le décret sols est dès lors devenu pleinement opérationnel. » A une exception notoire près, le fameux article 21 portant sur la définition des faits générateurs (parmi lesquels la cession d'activités) des obligations de réalisation des études.

« Suite à certaines difficultés ou incohérences du texte, nous avons souhaité revoir le décret, sans en modifier la philosophie » souligne-t-on au cabinet. Le nouveau texte était donc attendu avec impatience tant son impact est considérable sur le secteur immobilier, et plus largement sur l'économie wallonne.

Cette législation concerne en effet pratiquement tout qui achète ou vend un terrain, ainsi que tout qui intervient dans la transaction. En outre, elle ne s'applique pas seulement aux zones historiquement industrielles. « Tous les terrains sont pollués d'une manière ou d'une autre en Wallonie » relève Sophie Tilman, qui constate cette triste réalité dans son travail quotidien mené à la tête du bureau d'études Pluris.

A titre d'exemple, au-delà des traces de pollution laissées par certaines activités économiques, il n'est pas si loin le temps où chaque village avait sa propre décharge et où bon nombre d'ateliers fleurissaient dans les quartiers à l'arrière des maisons.

«Il existe malheureusement des gens qui ont acheté des terrains de bonne foi alors qu'ils ne valent rien» poursuit Sophie Tilman, en ajoutant que «certains projets deviennent impayables». C'est le cas pour tous les sites porteurs de potentiel de développement immobilier. Sans contenir de pollutions dangereuses, le décret sols implique des procédures d'assainissement extrêmement coûteuses qui avoisinent souvent les 50€/m³ de terre excavée. De nombreux sites liégeois sont dans ce cas de figure comme Bavière par exemple. Ces sites ont été souvent remblayés au 19^{ème} siècle par des terres provenant des charbonnages ou des sites sidérurgiques...



Que faut-il entendre par pollution

La liste est vaste mais voici quelques exemples :

- les hydrocarbures (par exemple si présence de citernes,...)
- les solvants chlorés utilisés dans beaucoup de procédés de traitements de surfaces (nettoyage à sec, carrossiers, traitement du métal,...)
- hydrocarbures aromatiques polycycliques régulièrement présentes dans les terres de remblai
- métaux lourds (par exemple le plomb retrouvé dans les garages où les batteries sont stockées sans précaution)

Le décret est plus sévère pour les pollutions nouvelles – jugées comme telles si survenues à partir du 30 avril 2007 – que pour les pollutions historiques.

Plus blanc que blanc ? Pas réaliste !

Il est financièrement impossible de tout assainir en Wallonie. Jusqu'où faut-il assumer le passé et peut-on laver plus blanc que blanc ? Dans sa configuration actuelle, le décret sols a en tout cas placé la barre très haut, trop haut d'ailleurs y compris donc pour le gouvernement héritier d'un décret jugé inapplicable sur bien des points.

Concrètement, plusieurs aspects posent problème - et c'est un euphémisme - à de nombreux professionnels du secteur qui nourrissaient donc beaucoup d'espoir dans les modifications approuvées provisoirement par l'exécutif wallon jeudi dernier.

A cet égard, l'article 21 – pas encore d'application donc - cristallise les oppositions.

«Ce texte» explique Sandrine David, conseillère en environnement à l'Union des Classes Moyennes (UCM), «aborde plusieurs cas précis : la cession d'un terrain accueillant ou ayant accueilli des installations et/ou des activités de l'annexe 3 du décret, la demande de permis d'environnement relatif à un même contexte, la faillite ou la liquidation d'une activité de l'annexe 3, la cession d'activité d'une installation/activité de cette même annexe 3, ainsi qu'un dommage environnemental affectant le sol (soit générant une incidence grave sur la santé humaine)».

Quelles entreprises concernées ?

Cette fameuse annexe 3 recense plus de 200 installations ou activités. « Cette liste » précise Sandrine David, « concerne ainsi la plupart des PME, à peu près toutes considérées à risques pour le sol avec différentes valeurs seuils ». On passe ainsi du travail du métal à la blanchisserie en passant par les ateliers de réparations de véhicules ou encore les entreprises textiles. Même une activité partielle, proportionnellement très faible en surface en rapport à la totalité de la parcelle cadastrale, peut être concernée.

Bref, rares sont les activités qui peuvent y échapper. Echapper à quoi ? A une procédure dont on ne connaît pas l'issue ni le coût mais une fois lancée, elle est impossible à interrompre.

Concrètement, il ressort que toute transaction immobilière concernant des acteurs à vocation d'activités économiques sur le site concerné est soumise à un parcours ponctué d'étapes : procéder à une étude d'orientation (EO), le cas échéant procéder à une étude de caractérisation (EC), le cas échéant procéder à un assainissement, sans compter la potentielle prise de mesures de sécurité et/ou de suivi.

La voie est dès lors ouverte à un chemin dont on ne connaît pas à l'avance les embûches et donc les conséquences. Un engrenage qu'on ne maîtrise pas...

Un calendrier intenable

Sans même se prononcer sur le fond de ses exigences, un seul point montre l'inapplicabilité de cet article: le temps. Le texte prévoit en effet un calendrier de procédure impossible à tenir. Deux exemples suffisent amplement pour le démontrer.

Le propriétaire du bien dispose de 90 jours pour réaliser l'étude d'orientation, soit trouver et choisir un bureau d'étude, mener à bien l'étude historique avant la réalisation des carottages et des analyses, puisque c'est sur base de l'historique que les stratégies d'intervention sont établies.

Les sources d'informations historiques se trouvent auprès d'un certain nombre d'acteurs (services de cadastres, archives communales, archives de l'exploitant précédent, études antérieures, etc.), c'est-à-dire une série d'acteurs pas nécessairement accueillants, disponibles ou équipés (en ressources humaines et outils) pour fournir des informations pointues dans un délai très court.

Deuxième illustration: la procédure complète tourne autour de 480 jours (suivant la rapidité du montage du dossier, la réactivité de l'administration ou encore les prolongations possibles).

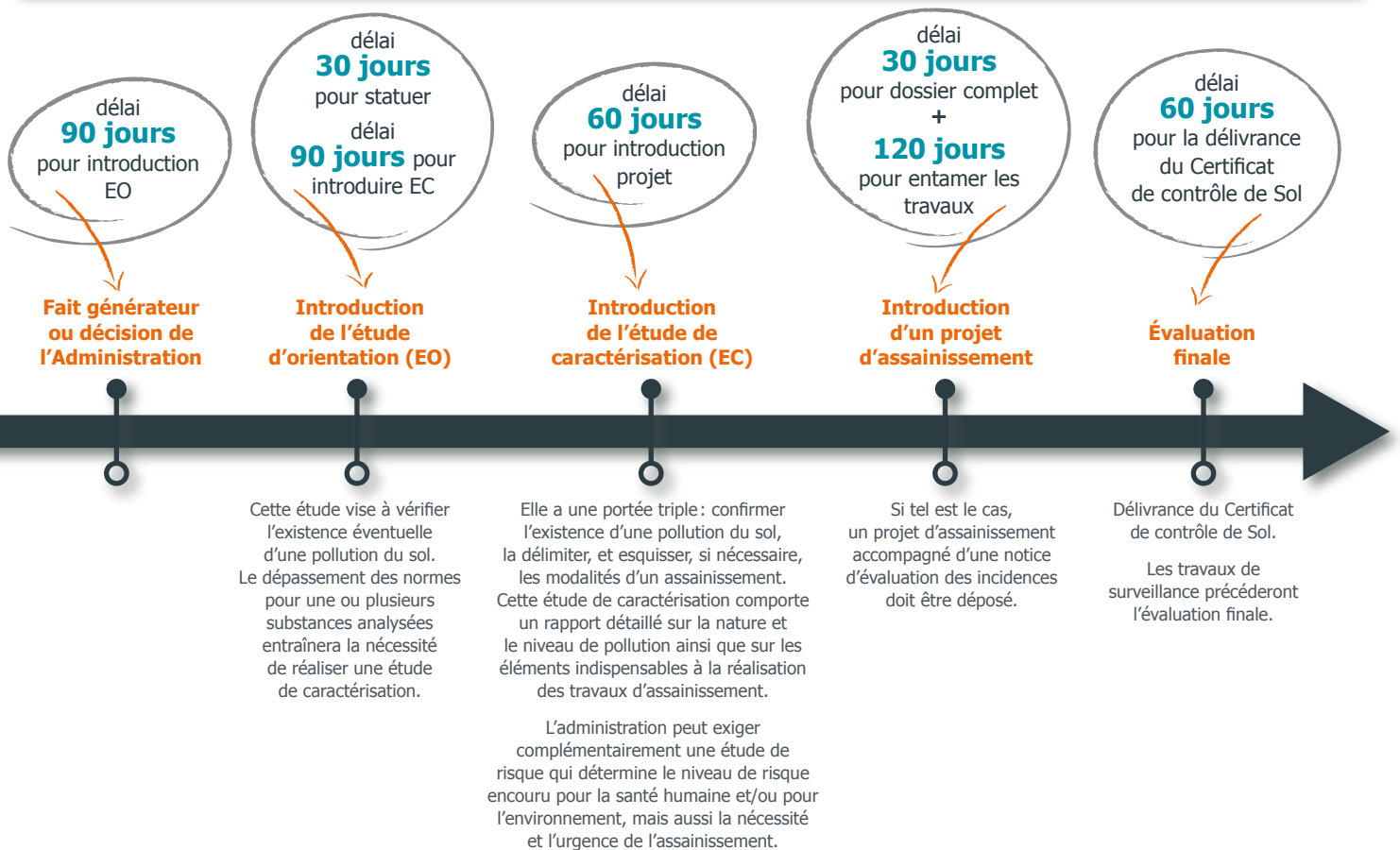
Ce délai est éloigné de la réalité économique: si par exemple une entreprise a besoin d'un terrain ou d'un bâtiment pour se développer, elle ne peut se lancer dans une telle procédure dont elle ignore l'issue et le coût, à partager entre acheteur et vendeur. Quel investisseur aura la patience d'attendre?

Quel banquier garantira-t-il la validité d'un prêt sur une telle durée? Quel architecte acceptera de se lancer dans des projets? Quelle valeur hypothécaire donner a priori à un site potentiellement "pollué" ... a posteriori? Etc.

De son côté, l'administration wallonne, nous assure-t-on à plusieurs sources souhaitant garder la discrétion, n'a pas la capacité de faire face à une telle surcharge de travail, surtout avec des délais si courts.

Comment se déroulent les études du sol et les travaux?

La procédure prévoit plusieurs phases, résumées ici avec le soutien de l'Union des Classes Moyennes dont une des missions dans le domaine de l'environnement est l'information aux PME et indépendants.



Toutes les études doivent être confiées à des experts agréés par la Wallonie.

Par ailleurs, dans certains cas, il faudra prendre des mesures de sécurité (exemple: restreindre les possibilités d'usage du terrain avec décote de la valeur) et/ou de suivi (exemple: analyser quelques échantillons d'eau souterraine une fois par an pour voir si le niveau de pollution n'augmente pas).

■ Une base de données à construire ... en espérant ne pas y figurer !

L'article 21 se base sur la Banque de Données de l'Etat des Sols en cours d'élaboration par la Direction de la Protection des Sols (administration wallonne), laquelle a commencé ce travail en rassemblant des informations actuellement dispersées. Elle se réfère notamment aux données relatives au sol dont dispose l'administration suite aux études et travaux d'assainissement. Elle s'appuie également sur des inventaires de terrains pollués et de terrains potentiellement pollués, c'est-à-dire abritant ou ayant abrité une activité ou installation susceptible de polluer le sol.

Il était prévu que les communes et les propriétaires de terrains concernés soient consultés. La législation actuelle prévoit également la mise en place d'un comité d'accompagnement et de suivi, lequel rendra un avis au gouvernement qui décidera quand la base sera suffisamment étoffée pour rendre l'article 21 opérationnel. Ce ne serait pas possible avant la fin de l'année compte tenu de l'importance de la charge de travail, nous indiquent plusieurs sources.

Coûts ?



■ Des coûts imprévisibles

En pratique, le notaire instrumentant un acte de vente devrait savoir si le bien figure dans la base de données de l'état des sols. Si tel est le cas, la cession sera conclue de plein droit sous condition suspensive de la procédure décrite dans l'article 21. Cette suspension aura une durée maximale de deux ans, prorogable par accord entre les parties.

«Je n'ai encore rencontré personne qui m'annonçait que son terrain était pollué» nous précise un notaire sous le sceau de l'anonymat. «Les acheteurs sont déjà confrontés à des frais tels que le contrôle de l'installation électrique, le PEB,... Imaginez les coûts de dépollution». Et c'est sans compter la perte de valeur de nombreux biens.

«Le plus souvent, aujourd'hui, on réalise des carottages et on vend en connaissance de cause» explique Christophe Nihon, administrateur délégué d'Immoquest. «Cette information est reprise dans les actes». Sachant que l'acheteur souhaite le carottage à l'inverse du vendeur, le courtier wallon a trouvé une formule gagnante: «c'est celui qui a tort qui paye et ce procédé fonctionne!»

Cette situation devrait encore durer au moins jusqu'à la fin de l'année, le temps de mettre en œuvre le nouveau texte qui succède à l'actuel décret au sujet duquel subsistent beaucoup de questions. «Dans l'absolu, on doit se réjouir de voir s'établir un cadre de référence qui permet aux différents acteurs d'identifier leurs obligations, fussent-elles contraignantes, par rapport au flou juridique qui a encadré le secteur de la gestion des sols pendant des années», stipule Sabine Radas, présidente de la Fédération des Experts en Etudes de pollutions des sols en Wallonie et à Bruxelles (Fedexsol).

«On peut imposer beaucoup de choses mais quels sont les moyens dont disposera la Région? Quelle est la marge de manoeuvre entre les obligations et la liberté d'appréciation de l'expert? Il convient d'imposer des règles identiques pour tous les bureaux d'études et de procéder aux vérifications afin que chacun soit placé sur un pied d'égalité.»

Ce besoin de clarification, mais aussi de réalisme, est également souhaité par l'Union Wallonne des Entreprises et par l'UCM, qui comme d'autres, considèrent que les conditions d'un redéploiement économique et industrielle en Wallonie passent par une législation claire et pragmatique.

Les nouveautés du futur décret et les espoirs d'une profession

La simple cession immobilière ne sera plus un «fait générateur» pour l'enclenchement de la procédure prévue dans le redouté article 21. Voilà qui évitera de bloquer de nombreuses transactions. «Néanmoins, précise le cabinet du ministre, chaque opération de cession immobilière imposera au cédant une consultation payante de la Banque de Données d'Etat des Sols pour produire un extrait conforme.» Cette obligation d'informer les acheteurs est aussi d'application en Flandre et à Bruxelles. Les professionnels du secteur espèrent pouvoir accéder en permanence à cette Banque, par exemple sous la forme d'un abonnement.

Par ailleurs, une distinction nette entre les notions de «sol» et de «déchets» est également apportée, de manière à permettre notamment une meilleure coordination pour la gestion des terres excavées.

Les actes et travaux seront soumis à la procédure de «permis unique», avec intégration des listes d'activités (potentiellement) polluantes à la liste des activités du permis d'environnement.

Enfin, l'assainissement du sol pourra être reporté à la fin de l'exploitation quand il n'y a pas d'urgence, moyennant une garantie financière; attention car ce système alourdira la ligne de crédit bancaire et pénalisera donc la société dans ses investissements futurs.

Le nouveau texte sera soumis à différentes consultations avant de passer en 2e lecture après l'été, avec la volonté d'une mise en application de la nouvelle mouture en fin d'année.

Décret sols...

N.B. : Le décret actuel est disponible sur
<http://wallex.wallonie.be/index.php?doc=13358&rev=13633-14167>