

CMR SERVICES SA

CONSEILS • MANAGEMENT • RISQUES

LES SITES POLLUES

1. Introduction

On recense actuellement 50'000 sites pollués (dont presque la moitié sont des sites industriels) en Suisse.

Les coûts d'assainissement d'un site contaminé peuvent être très élevés.

Par conséquent, il est essentiel qu'une entreprise concernée tienne compte de ce type de risque dans son programme de gestion des risques.

2. Cadre légal

La loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985.

C'est à l'occasion de sa révision en 1995 que les articles 32c à 32e concernant l'assainissement des sites pollués par des déchets ont été introduits. Ils sont complétés par l'Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 qui est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1998 (OSites).

Les articles 32c à 32e ont été modifiés en décembre 2005. La révision est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006.

Cette dernière révision a introduit en outre un nouvel article 32bbis concernant le financement de l'élimination des matériaux d'excavation des sites pollués.

Ce système légal récent impose ainsi de nouvelles obligations environnementales aux entreprises.

Ce nouveau droit règle notamment la tenue d'un cadastre de sites pollués par les cantons, la procédure d'assainissement, l'obligation d'assainir ainsi que les responsabilités pour la prise en charge des coûts d'investigation, de surveillance et d'assainissement.

3. Définition du site pollué

On entend par site pollué les emplacements d'une étendue limitée (site de stockage, aires d'exploitation, les lieux d'accident) qui sont pollués par des déchets (art. 2 al. 1 OSites).

Un soupçon de pollution suffit pour que le site soit inscrit au cadastre des sites pollués tenu par le canton.

SOCIETE FONDEE EN 1948

CMR SERVICES SA

CONSEILS • MANAGEMENT • RISQUES

4. Définition du site contaminé

Les sites contaminés sont des sites pollués qui *nécessitent un assainissement* (art. 2 al. 3 OSites)

Les sites pollués *nécessitent un assainissement* s'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes ou présentent un danger concret de telles atteintes (art. 2 al. 2 OSites) *aux biens protégés*, à savoir :

- air,
- sol (fertilité du sol),
- eaux souterraines,
- eaux de surface.

5. L'obligation d'assainir

Les mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement doivent être exécutées par le détenteur du site pollué (art. 20 OSites). Il s'agit de la personne (physique ou morale) qui exerce un pouvoir de disposition actuel (en tant que propriétaire ou locataire) sur la chose qui provoque la situation contraire au droit.

Le détenteur doit soumettre un projet d'assainissement à l'autorité cantonale compétente pour approbation. Les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs prévus par la loi doivent être raisonnables économiquement. L'autorité doit respecter le principe de la proportionnalité.

6. Responsabilités pour les frais d'assainissement

Selon l'art. 32d al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, c'est celui qui est à l'origine des mesures nécessaires qui doit supporter les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement.

C'est le perturbateur *par comportement* qui doit assumer les frais en premier lieu (art. 32d al. 2 LPE). S'il y a plusieurs perturbateurs par comportement (par exemple deux anciens exploitants), chacun prendra à sa charge une part des coûts proportionnelle à sa responsabilité.

Celui qui n'est impliqué qu'en tant que détenteur actuel du site (perturbateur *par situation*) pourra être amené à prendre à sa charge une part des frais mais d'une manière moindre. Il pourra même en être totalement exonéré s'il n'avait pas pu avoir connaissance de la pollution et qu'il a rempli son devoir de diligence (art. 32d al. 2 LPE).

7. La procédure de répartition des coûts

L'autorité cantonale compétente prend une décision sur la répartition des coûts lorsqu'une personne concernée l'exige (art. 32d al. 4 LPE). Elle tiendra notamment compte de la causalité et de l'intérêt économique des perturbateurs.

SOCIETE FONDEE EN 1948

CMR SERVICES SA

CONSEILS • MANAGEMENT • RISQUES

En principe, la demande de répartition des coûts sera présentée avant l'élaboration d'un projet d'assainissement.

8. Enjeux financiers et risques en cas de changement de détenteur d'un site pollué

Si les coûts des investigations, voire de surveillance, ne sont pas trop lourds, les coûts d'assainissement peuvent être en revanche très élevés (quelques centaines de milliers de francs à plusieurs millions).

Il est donc essentiel qu'une entreprise qui exploite un site pollué soit bien au clair sur ce risque et qu'elle prévoie des réserves pour le cas où elle pourrait être amenée à prendre à sa charge des coûts d'assainissement.

Il y a également le cas du changement de détenteur d'un site pollué qui mérite une attention toute particulière.

L'ancien exploitant doit être conscient qu'il peut être amené à participer comme perturbateur par comportement aux coûts d'assainissement.

En effet, en cas de transfert d'un terrain pollué, les parties peuvent certes convenir d'une clé de répartition des coûts, voire d'une exclusion de responsabilité. Toutefois, l'Etat n'est en principe pas lié par de tels accords privés, lorsqu'il doit prendre une décision de répartition des coûts.

Cela signifie que le vendeur court le risque de devoir payer une part des frais malgré une clause de non responsabilité et pour le cas où il ne pourrait plus se retourner contre l'acheteur, ce dernier étant tombé en faillite. Une des parades est de prévoir des garanties.

Notre société peut ainsi vous conseiller et vous aider à rédiger des clauses d'un contrat de vente ou de toute autre transaction immobilière portant sur un site pollué.