

Loi ALUR et Sites Pollués

Quels changements ? Quelles perspectives ?

Avancées techniques liées au Brownfield Act

Robert Shofstall, Associé ERM (pour l'UPDS)

1. Introduction

- **un projet « Brownfield » n'est pas simple**
 - beaucoup de parties prenantes (cf. slide suivant)
 - **seuil de tolérance du risque pour** les uns et les autres (Services d'Etat, dernier exploitant, promoteur, entreprise de dépollution, bureau(x) d'étude, assureur?, ...)
 - enjeux financiers pour différentes parties fortement liés au coût de réhabilitation
 - projets réussis? **absolument, mais** aussi projets ratés menant vers des contentieux
- **l'amont du projet est critique**
 - réunions transparentes avec les parties prenantes pour développer une feuille de route

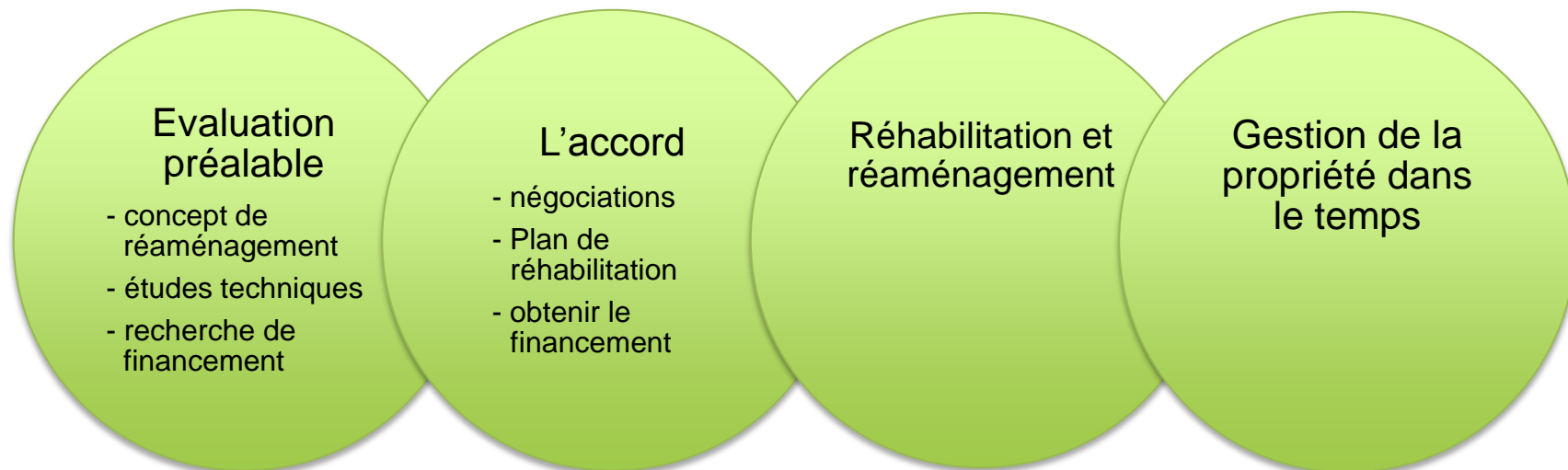


Roles and Interests of Participants

Participants	Examples	Role	Interest
Property Owner		Sell or develop the property	<ul style="list-style-type: none"> • Want to receive a fair value of their property depending on the extent of environmental contamination • Want to manage any liability concerns upfront
Public-Sector Stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> • Local Governments • Community Groups • EPA Grant Recipients • Nonprofit Organizations 	Redevelop the property from a community and economic development perspective	<ul style="list-style-type: none"> • Want to see the project succeed in terms of revitalizing blighted properties and generating economic or community growth • May want the successful property assessment, cleanup, and reuse to enhance the community's image
Private-Sector Stakeholders	<ul style="list-style-type: none"> • Investors • Lenders • Developers • Insurers 	Provide resources to develop the property	<ul style="list-style-type: none"> • Want to see the project succeed in terms of revitalizing blighted properties and generating economic or community growth • Want to earn an appropriate return on investment • May want to tie the property redevelopment into a larger redevelopment plan for the neighborhood or community
Other Parties	<ul style="list-style-type: none"> • Attorneys • Environmental Consultants • State and Federal Regulators 	Provide technical, regulatory, or other guidance	<ul style="list-style-type: none"> • Want to ensure that the property is cleaned up and safe for appropriate levels of use and/or reuse • Want to alleviate future environmental concerns on the property



- **le processus n'est pas sorcier, mais exige beaucoup de sérieux, de pragmatisme et de communication – la bonne foi avec une attitude de « win/win ... » est essentielle pour les négociations**



2. Les points clefs au démarrage

- **une vision du réaménagement réaliste et partagée par les différentes parties prenantes**
- **un plan d'aménagement du site qui est compatible à la fois avec :**
 - la pollution présente
et
 - la capacité de la traiter suffisamment en fonction de la notion de « risque acceptable » et l'utilisation des servitudes / dispositions constructives si nécessaire
- **l'évaluation des coûts de réhabilitation plus poussée, avec un focus sur le « cash flow » et les délais**



3. Sur le plan technique

- **les mêmes techniques qu'on évalue typiquement dans un Plan de Gestion (selon les polluants présents et leur transfert éventuel hors site):**
 - couverture / confinement
 - excavation
 - contrôle hydraulique (si nécessaire) – puits de pompages, Barrière Perméable Réactive, ...
 - traitement in-situ:
 - *venting / sparging / bio-venting*
 - « *soil mixing* »
 - oxydation, réduction, bio-injections
 - thermique

3. Sur le plan technique (suite)

- **donc, choix de la technique en fonction des risques résiduels, des coûts, des délais ...**
 - par exemple, l'excavation des polluants d'une zone (plus cher mais plus rapide) contre du « venting » in-situ (moins cher mais plus long)
- **plus le site est grand et complexe, plus il est nécessaire de le découper pour proposer des solutions de traitement (et/ou servitudes) différentes**
- **estimation des coûts de réhabilitation en sachant que les aléas et imprévus font partie du métier de réhabilitation**

3. Sur le plan technique (suite)

- diagnostics approfondis
 - d'abord, par qui ? et quand ? (avant démolition, avant et confirmation après, ...)
 - s'ils sont pas bien faits, quelqu'un dans le projet va être blessé financièrement
- modélisation probabiliste ? – Crystal Ball
 - mais « *garbage in = garbage out* »
- prise en compte de comment le promoteur/aménageur veut se protéger contre un dépassement des coûts prévus:
 - assurance
 - forfait max. par l'entreprise de réhabilitation
 - autre façon?



4. Autres sujets importants

- **l'intrusion des vapeurs si les polluants volatils sont présents**
- **SIG (système d'information géographique), couplé avec une base de données pour un projet long et de grand taille**
- **l'atout et l'exploitation du concept de développement durable – suivi par des travaux réalisés dans de bonnes conditions H&S**