



# **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

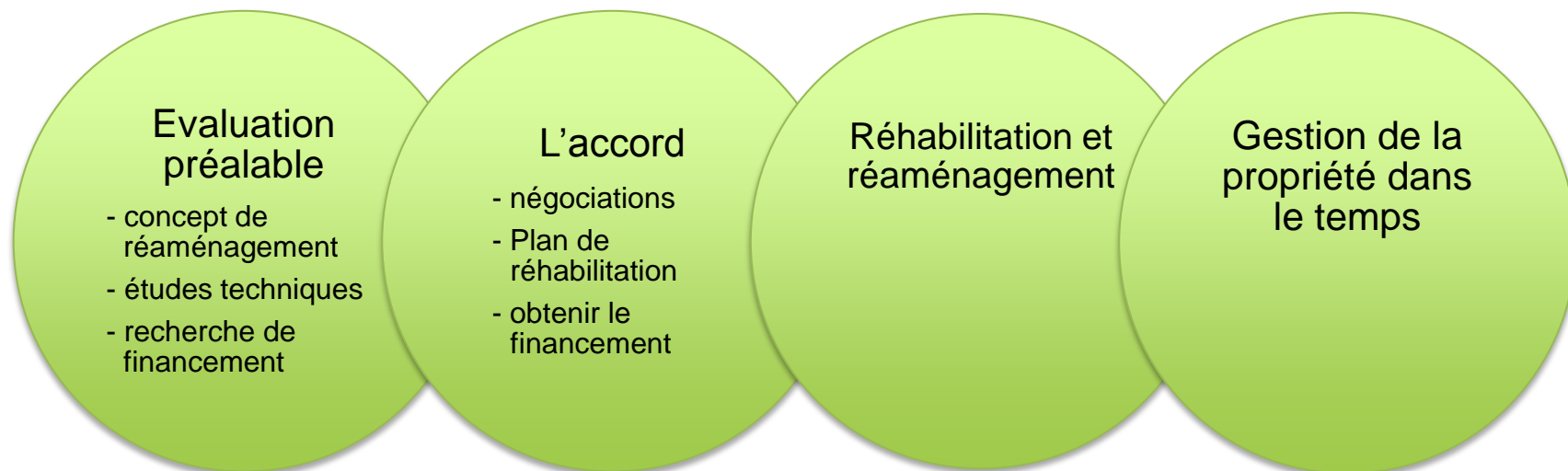


## Roles and Interests of Participants

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



- **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**