

Foire aux questions suite à l'information des propriétaires de terrains concernés par un projet de secteur d'information sur les sols

Ce document liste les questions posées le plus fréquemment par les propriétaires/copropriétaires de biens situés sur un projet de secteur d'information sur les sols (SIS). Il expose pour chaque question des éléments de réponse qui ne sont pas exhaustifs et qui peuvent venir en complément des informations disponibles sur les sites internet <http://www.georisques.gouv.fr/les-secteurs-dinformatons-des-sols-sis> et <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/sis-secteur-dinformation-sur-les-sols>, ainsi que sur la plaquette d'information transmise avec le courrier d'information.

Les raisons de la réception de ce courrier

1. Pourquoi ai-je reçu ce courrier ?

Le terrain pour lequel je suis propriétaire ou copropriétaire est impacté par des substances polluantes. Cette pollution est souvent due à d'anciennes activités industrielles ou à d'autres activités humaines et n'entraîne pas de risque sanitaire pour ses occupants dans la situation actuelle (voir les questions « Pollution et risque sanitaire_»). La présence de ces polluants pourrait toutefois être problématique si l'usage des terrains venait à être modifié et doit être pris en compte (voir les questions « Suites à venir »).

2. Comment se fait-il que je reçoive ce courrier plusieurs années après la construction ou l'achat de mon bien immobilier?

Le dispositif des SIS a été défini par l'article L125-6 du code de l'environnement en mars 2014 afin d'améliorer l'information du public concernant la présence de pollution dans les sols, et de rendre obligatoire la prise en compte de cette pollution dans les projets futurs. L'Etat devait établir la liste des SIS avant le 01/01/2019. Ainsi, il est normal que les propriétaires de biens situés sur l'emprise d'un terrain pour lequel un projet de SIS est proposé ne soit consulté que postérieurement à la construction ou à l'achat du bien. Après la création des SIS, les futurs acquéreurs ou locataires seront systématiquement informés (voir la question 9 concernant l'information des acquéreurs/locataires).

Démarches auprès du promoteur

3. Quels recours ai-je à l'encontre du promoteur immobilier? Était-il au courant de ce problème-là et l'a-t-il délibérément caché?

Si une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à enregistrement était présente sur le terrain, l'acte notarié devait en faire mention (obligation créée par l'article L514-20 du code de l'environnement).

Sinon, le code de l'environnement ne prévoit pas forcément d'information de l'acquéreur. Toutefois, les notaires consultent les bases de données publiques basol (<https://basol.developpement-durable.gouv.fr/>) et basias (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inventaire-historique-des-sites-industriels-et-activites-de-service-basias#/>) lorsqu'ils établissent des actes de vente, et ils informent l'acquéreur du résultat de leur recherche.

Dans la majorité des cas, le promoteur a mis en œuvre des mesures de gestion pour gérer la pollution (voir les questions « Pollution et risque sanitaire_»).

Par exemple, pour le SIS n°13SIS06399 (ex Grandes huileries métropolitaines), l'arrêté préfectoral imposant les conditions de la réhabilitation semble avoir été joint aux actes de ventes entre le promoteur et ses acheteurs.

4. Puis je espérer recevoir des dommages et intérêts des préjudices subis ?

Dans la mesure où l'usage prévu pour le bien est possible et n'induit pas de risque, il est peu probable qu'un préjudice soit reconnu.

Pollution et risque sanitaire

5. Quelles sont les conséquences sur la santé (l'air respiré, l'eau consommée)?

Dans la majorité des cas, l'immeuble a été construit après que l'administration ait validé les mesures de gestion prévues par le promoteur immobilier. Il n'y a pas de risque sanitaire dans la situation actuelle.

De manière générale, la compatibilité des sols avec l'usage actuel n'est pas remise en cause par l'inscription en tant que secteur d'information sur les sols (SIS). L'objectif est de garantir que les usages futurs soient également compatibles: par exemple, il est possible que dans le futur (même lointain), le terrain actuellement occupé par un immeuble soit utilisé pour une crèche ou une habitation individuelle où des enfants pourraient jouer en permanence à même le sol; dans ce cas, l'inscription en SIS permet d'obliger le maître d'ouvrage à justifier dans sa demande de permis de construire qu'il a pris en compte l'état des sols dans son projet.

6. L'espace jardin dont j'ai un accès direct est-il assez confiné, celui-ci est-il pollué? Notre santé est elle mise en péril ?

Le promoteur ayant construit la copropriété a mis en œuvre des mesures de gestion pour gérer la pollution (voir la question 5 concernant les conséquences sur la santé). Dans le cas où des pollutions sont présentes dans des espaces accessibles, le recouvrement par une couche de matériaux sains de 30cm au minimum était prévu, ainsi que l'interdiction de cultiver des potagers et des arbres fruitiers.

7. Depuis les dernières analyses de sol mentionnées dans la fiche SIS, la friche a été réaménagée, le sol a été creusé (pour les parkings) sur plusieurs mètres et des opérations de dépollution ont du être mises en oeuvre. Comment ont été pris en compte les informations postérieures dans le dossier SIS qui a été établi ?

8. La situation de mon terrain a déjà été examinée par les services de l'Etat et j'ai reçu un courrier qui mentionne que les travaux réalisés ont permis de restaurer la compatibilité des locaux avec l'usage. Puis-je demander le retrait du projet de SIS sur mon terrain ?

Il n'est pas rare, lorsque les pollutions présentes dans les sols ne sont pas volatiles et qu'il n'y a donc pas de possibilité pour que les composés remontent dans l'air des bâtiments, que le recouvrement des terres polluées par le bâti, par les voiries ou par une couche de matériaux sains (30cm minimum, par exemple sur les espaces verts) suffisent pour qu'aucun risque sanitaire ne soit induit pour les occupants. Ainsi, des pollutions (notamment aux métaux ou hydrocarbures non volatils) peuvent être toujours présentes sur un terrain sur lequel des constructions ont été réalisées. Pour les projets qui ont fait l'objet de prescriptions du Préfet (notamment pour les anciens sites sur lesquels une installation classée pour la protection de l'environnement a été exploitée), des valeurs limites maximales pour la concentration des terres polluées maintenues sur place étaient prévues. Une analyse des risques sanitaires a validé ces valeurs limites. La plupart des projets de SIS pour lesquels des copropriétés ont été construites depuis l'arrêt des activités industrielles est dans cette situation, et les services de

l'Etat qui ont proposé de créer un SIS connaissent les valeurs limites maximales pour la concentration des terres polluées maintenues sur place qui étaient prévues. Dans l'hypothèse où le constructeur ait décidé d'enlever la totalité des terres impactées par une pollution, la création d'un SIS ne serait plus pertinente. Il appartient aux propriétaires du terrain d'assiette de transmettre à l'adresse indiquée dans la note d'information qu'ils ont reçue, les éléments justificatifs permettant aux services de l'Etat de s'assurer qu'il n'y a plus de pollution sur le site concerné.

La compatibilité de l'état des sols avec l'usage actuel ne préjuge pas de l'absence de pollution sur un terrain et n'assure en rien la compatibilité d'un usage futur différent avec l'état des sols (voir la question 5. Quelles sont les conséquences sur la santé) : les projets de SIS seront donc maintenus sur les terrains pour lesquels il reste des pollutions résiduelles, quand bien même elles n'induisent pas de risque sanitaire pour l'usage actuel.

Informations à transmettre

- 9. Dans la fiche d'information, il est précisé que "un terrain répertorié en SIS impose au propriétaire bailleur d'informer l'acquéreur ou le locataire que le logement qu'il projette d'acheter ou de louer est situé dans une zone présentant une pollution des sols". Comment doit se faire cette information ? Si cette information ne s'accompagne pas d'une mention claire que l'occupation du logement ne présente pas de risque sanitaire, il est à craindre que nous ne puissions pas trouver de locataire acceptant d'occuper notre logement.**

Cette information devra se faire au moyen du dispositif Information Acquéreur Locataire, au même titre que d'autres risques (miniers, technologiques, inondation, etc), et qui est à annexer au bail. Pour plus de détails, voir <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/L-Information-Acquereur-Locataire>

Avec un minimum d'explications et en joignant également la fiche relative à ce SIS, un potentiel locataire comprendra qu'il n'y a pas de risque sanitaire lié à la pollution du sol dans le cas de votre copropriété.

- 10. Je suis actuellement en train d'effectuer des visites dans l'optique de vendre mon bien. Dois-je en informer l'agence? Quelles répercussions financières cela va-t-il avoir sur le prix de vente? Puis je le vendre d'en l'état?**

Il est conseillé d'informer l'agence immobilière ou les potentiels acquéreurs du projet de SIS sur votre copropriété. En effet, après la période de consultation, et a priori vers l'été 2019, les notaires devront mentionner l'inscription en SIS des biens dont ils rédigent les actes de vente (voir aussi la question 9 concernant l'information des acquéreurs/locataires).

Dans la mesure où il n'y a pas de risque sanitaire actuellement et que l'inscription en SIS vise à protéger les usagers futurs dans une configuration différente, il n'y a pas de raison pour que le bien soit déprécié.

Le fait que le bien soit situé sur un SIS n'induit pas d'autres responsabilités pour le vendeur que d'informer l'acquéreur. Il peut donc être vendu en l'état.

Suites à venir

- 11. En l'état actuel des choses, quelles vont être les suites données à cette affaire ? Dois je effectuer des démarches particulières ?**

Il n'y a aucune démarche particulière à faire pour les propriétaires d'un bien sur lequel un SIS sera créé. A l'issue des procédures de consultation du public et des collectivités, le Préfet

signera un arrêté de création des SIS. Les SIS créés par cet arrêté feront l'objet d'une publication sur le site internet Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>), ainsi que d'une annexion aux documents de planification d'urbanisme tenus par les mairies (PLU, POS, cartes communales). Il est conseillé de consulter le site internet Géorisque afin de connaître le périmètre exact du SIS qui aura été créé à la fin de la procédure de consultations (parcellaire, descriptif notamment). En effet, des modifications peuvent être apportées suite aux éléments qui auront été transmis par les collectivités ou les propriétaires aux services de l'Etat pendant la procédure de consultation.

12. Quelles seront mes obligations futures lorsque un SIS sera créé sur ma propriété ?

Après la création d'un SIS, le propriétaire a une obligation d'information envers les acquéreurs et les locataires (voir les questions « Informations à transmettre »).

Par ailleurs, toute personne qui aura un projet sur les terrains en SIS devra s'assurer que les mesures de gestion de la pollution qu'il prévoit sont compatibles avec l'usage qui résultera du projet. Le maître d'ouvrage devra faire attester, par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués, que les mesures prévues sont suffisantes pour ne pas entraîner de risque sanitaire pour les futurs occupants ou usagers. Cette attestation devra être fournie dans toute demande de permis de construire ou d'aménager, ce qui permettra au maire ou au président de la collectivité territoriale compétente en matière d'urbanisme de s'assurer de l'absence de risques sanitaires et de délivrer sereinement l'autorisation de construire.