

La BDES (Banque de Données de l'État des Sols), Bombe à retardement déroutant les Entreprises déjà touchées par ce satané COVID



Édito

EN 2013 DÉJÀ...

La rédaction du décret sol avait fait l'objet de nombreuses discussions, heureusement entendues par le Ministre Henry à l'époque. Une Banque de Données (BDES) devait être créée.

EN 2020, LA BDES SE COMPLETE...

Loin de moi, l'idée de critiquer une meilleure prise en compte de l'impact environnemental dans la gestion des PME. La démarche est louable, nécessaire et durable. Son application et sa compréhension par les acteurs (notaires, banquiers, administrations communales, ...) portent à l'évidence à questions.

Passage obligé pour toute vente, évaluation, refinancement, demande de permis, ... d'un bien immobilier, la BDES revêt d'une importance quasi plus fondamentale que les plans de secteur.

Force est de constater, que plutôt qu'une analyse fine des sols pollués, cette BDES, probablement par manque de référentiel pointu, n'est pratiquement constitué que d'un recensement de permis obtenus récemment et légalement en Wallonie ainsi que des études et certificats en matière de sols pollués. La manière dont ces autorisations sont présentées et octroyées à la plupart des PME de moins de 20 ans, se révèlent aujourd'hui avoir un sérieux effet pervers...

L'IMMOBILIER, PISTE DE REFINANCEMENT EN PERIODE COVID

Mesdames et Messieurs les propriétaires de PME en Wallonie, vous avez 65% de « chance » de retrouver votre bien en couleur « PÊCHE » dans cette base de données.

Qu'avez-vous fait de mal ? RIEN ... juste obtenu, légalement, un permis d'environnement. Demander une rectification ou une mise à jour est possible, preuves à l'appui. MAIS, vous devrez en payer la constitution de dossier administratif d'analyses et cela prendra de deux à six mois.

En aurez-vous le temps et les moyens dans le cadre de votre demande de refinancement bancaire en cette période déjà plus qu'incertaine ?

Ir Christophe NIHON, Ingénieur et Expert ABEX environnement et évaluation.

Qu'est-ce que la BDES ?

Le décret sols 2018, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019, a vu la mise en place de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES). Elle offre à tous les citoyens un accès aux données dont dispose l'Administration sur l'état des sols en Wallonie et permet la délivrance d'extraits conformes.

La BDES est gérée par la Direction de la Protection des Sols du Département du sol et des déchets de la Direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement (DGO3) du Service public de Wallonie.

Cette Banque de Données de l'Etat des Sols recense, pour chaque parcelle cadastrale, les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol, passé ou présent, ainsi que les parcelles où s'exerce une activité classée à risque pour le sol en regard du Décret permis environnement.

Grâce à son interface cartographique, la BDES a pour objectif de fournir des informations permettant d'anticiper les éventuelles démarches administratives qui sont liées à la parcelle (dans le cadre de cession immobilière ou de demande de permis par exemple).

Les implications économiques de la BDES

Pour permettre à chacun de mieux comprendre les conséquences de l'utilisation de la BDES, nous avons tenté de faire le point sur la situation. Nous avons interrogé des experts juridiques et immobiliers, des acteurs économiques, des spécialistes de la gestion de l'environnement, des entrepreneurs victimes du système, ... Nombreux d'entre eux ont souhaité rester discrets pour conserver une certaine neutralité et ne pas compromettre leurs futurs contacts avec l'administration. Tous, cependant, soulignent le manque de distinctions et de proactivité de la BDES.

Aujourd'hui, de nombreuses sociétés se trouvent dans de grosses difficultés. Si nous voulons leur donner les moyens de rebondir, il faut oser mettre le doigt sur les dysfonctionnements liés à l'utilisation de la BDES. Après avoir tiré la sonnette d'alarme en juin 2020 et rencontré une série de témoins, nous apportons aujourd'hui un éclairage plus complet et proposons des solutions.

Votre parcelle est-elle transparente, lavande ou pêche ?

Dans l'état actuel des choses, la BDES distingue 3 catégories de parcelles :

- **La parcelle sans couleurs ou transparente** : parcelle pour laquelle l'Administration ne dispose, au moment de la consultation, d'aucune donnée sur le caractère pollué ou potentiellement pollué. Toutefois, cela ne préjuge pas de l'absence d'une pollution. Ces parcelles n'induisent aucune obligation en matière d'investigation ou d'assainissement.
- **La parcelle bleu lavande** : parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Article 12 §4 du Décret sols). Autrement dit, par cette couleur, les citoyens ou les entreprises sont informés de la possibilité d'un risque de pollution du sol. Cependant, ces informations ne constituent pas une raison suffisante pour générer des obligations d'investigation ou d'assainissement (pas d'activation de l'article 19 du Décret).
- **La parcelle pêche** : parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Article 12 §2 et 3 du Décret). En effet, soit des démarches ont été entreprises auprès de l'Administration ou par celle-ci concernant une problématique de pollution du sol, soit les démarches sont éventuellement à prévoir en fonction des obligations du Décret Sols (Articles 19, 23 à 28). Une parcelle de cette couleur n'est pas pour autant forcément polluée ou à assainir. En effet, une partie de ces parcelles répond déjà à ces obligations grâce à un assainissement déjà réalisé ou à des mesures particulières à respecter, et font l'objet d'un document l'attestant (Certificat de Contrôle du Sol ou autre attestation délivrée par l'Administration). De plus, les obligations du Décret Sols ne seront pas nécessairement effectives en regard des différentes dérogations prévues (Articles 29 et 30 du Décret Sols).



Diversité des cas de figure qui se cachent derrière la couleur pêche

La BDES est consultée par les notaires, les experts immobiliers des banques, les futurs acheteurs, ... tout le monde y a accès.

La couleur pêche a pour but d'attirer l'attention sur un risque de pollution et sur les démarches à entreprendre. Cependant, **dans les faits, la parcelle est abusivement considérée comme polluée** ou suspecte. Le propriétaire ou occupant de cette parcelle ne bénéficiant pas de la présomption d'innocence.

Pourtant, la couleur pêche regroupe des cas bien différents. Cette couleur indique que l'Administration dispose d'informations qui permettent d'affirmer que le sol :

- soit est pollué,
- soit a été pollué,
- soit qu'il accueille une activité potentiellement polluante,
- soit a accueilli une activité potentiellement polluante par le passé,
- soit a fait l'objet d'une investigation ou d'une gestion de pollution conforme au décret.

Le simple fait d'avoir effectué une demande de permis d'environnement Intégrant des activités classées à risque pour le sol (après 2002) entraîne, de facto, l'octroi de la couleur pêche et par conséquent bien souvent la dévalorisation du terrain.

Affectation « définitive » d'une couleur à la parcelle d'origine

Votre parcelle est peut-être pêche sans que vous le sachiez !

La BDES le précise en introduction, les parcelles colorées correspondent à l'état du cadastre au moment de l'introduction des dossiers. Or, les parcelles peuvent subir, par la suite, des mutations, des regroupements ou plus fréquemment encore des divisions. La zone colorée en lavande ou en pêche ne correspond donc pas forcément avec les parcelles actuelles.

De ce fait, et c'est pour le moins aberrant, des parcs d'activités économiques se retrouvent avec une majorité de parcelles colorées en pêche simplement parce que le morcellement des parcelles a eu lieu après ou en parallèle avec les démarches de demande de permis d'environnement des premiers arrivants. Le simple fait de tenir compte de la « précadastration » permettrait d'éviter la coloration abusive de nombreuses futures parcelles, mais cette pratique ne

semble pas d'actualité...

Votre parcelle est peut-être pêche sans que vous le sachiez, parce que vous avez respecté la réglementation quand vous vous êtes installé ou parce qu'une société de votre voisinage a fait cette démarche avant votre arrivée.

Une base de données non exhaustive et non vérifiée

Les informations contenues dans la BDES sont fournies par diverses sources et déclenchent l'attribution de la couleur pêche. Ces informations figurent dans la fiche de la parcelle mais ne sont pas contrôlées par l'administration.

La BDES est enrichie progressivement, notamment par le contenu des études réalisées. Cependant, les parcelles en ordre de permis, celles où ont été réalisées des études démontrant la non-pollution, celles dépolluées, comme celles qui sont effectivement polluées restent toutes pêches. Un amalgame qui peut être plus que dommageable ...

Par ailleurs, des parcelles réellement polluées peuvent ne pas figurer dans la BDES par manque d'informations de l'administration ...

La BDES peut dévaloriser votre entreprise

Vous souhaitez vendre votre entreprise ? Vous devez évaluer votre bien afin de refinancer votre société ? Vous envisagez une extension de votre entrepôt ? Vous vendez votre bien dans le cadre d'une faillite ou parce que vous avez besoin de trésorerie ? Vous souhaitez déposer un permis (environnement ou à bâtir) ? Savez-vous que toutes ces actions sont directement liées au classement dicté par la BDES ? Et son manque de précision entraîne des conséquences importantes pour les différentes parties prenantes...

Conséquences : distorsion de la valeur économique d'un bien immobilier, crainte d'une lenteur et lourdeur administrative pour un nouvel acquéreur dans le cas d'une vente, coûts additionnels liés à une étude de sol pour la société, durée d'une transaction plus élevée lors d'un achat, incertitudes quant à l'avenir financière de votre entreprise, ...

La BDES est une véritable bombe à retardement pour les entreprises déjà durement touchées par la période COVID. Sans pour autant tomber dans l'alarmisme des collapsologues, nous pensons qu'il s'avère indispensable de repenser la BDES de façon à ce qu'elle soit plus réaliste tout en étant ancrée dans une réalité à la fois écologique et économique.

VISIONS D'EXPERTS

Les éclairages d'un avocat spécialisé, Alexandre Pirson

Alexandre Pirson, Avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement au sein du cabinet d'avocats Explane et Maître de conférences à l'ULiège, a accompagné, conseillé et défendu certains de ses clients dans des procédures longues et parfois décourageantes. Selon lui, la difficulté est liée à la culture de la suspicion instaurée par la couleur pêche, ce qui génère une perte de temps. *« Il arrive à certains porteurs de projet de devoir passer plusieurs mois à discuter avec l'administration pour prouver l'absence d'obstacle à la réalisation d'un projet et devoir quand même passer par une procédure d'obtention d'une dérogation »* témoigne Maître Pirson.



« Quand la parcelle est pêche, le cas le plus simple est une demande de permis d'urbanisme pour un projet précis en couleur pêche à la BDES. Le porteur de projet doit soit faire réaliser une étude d'orientation, soit obtenir une dérogation pour en être dispensée. Si une étude d'orientation qui a été réalisée précédemment atteste la non-pollution et a été approuvée par l'administration, un certificat de contrôle de sol attestant que le terrain est prêt à accueillir telle activité moyennant telles démarches couvre en principe le bien. Dans ce cas le plus favorable de classification en couleur pêche, le demandeur doit tout de même solliciter une dérogation s'il veut se dispenser de réaliser une nouvelle étude (une nouvelle étude devrait être réalisée dans un délai de nonante jours auquel s'ajoutera le délai de trente jour dont l'Administration dispose pour rendre un avis sur cette étude...). Dans l'hypothèse, par contre, où une étude doit être réalisée avant le dépôt de la demande de permis et où les carottages ne sont pas bons et confirment la pollution, l'exploitant doit le signaler (ndrl : ne pas communiquer un risque de pollution est une infraction pénale dans le chef de l'exploitant) et on enclenche alors des démarches beaucoup plus longues, une éventuelle dépollution coûteuse et des délais qui peuvent parfois aller d'un à deux ans avant d'obtenir un certificat de contrôle de sol. Or la plupart du temps, les administrations compétentes refusent d'approuver un projet tant qu'ils ne sont pas certains du sort que réserve l'application du décret au terrain » explique l'avocat.

Les cas où il est également difficile d'obtenir gain de cause sont ceux où, dans le cadre d'une mise en vente par exemple, on ne connaît pas encore la future affectation du terrain. Dans ce genre de situation, il est plus compliqué pour le vendeur d'obtenir un certificat de contrôle de sol valable pour tout type d'activité. Et c'est là une difficulté pour le porteur de projet : il doit définir un projet alors qu'il ne connaît pas encore le coût d'une gestion de pollution de sol pour le rendre possible.

Et même avec ce fameux certificat, la parcelle restera pêche, et ce, même si vous faites une demande de rectification de couleur. Il n'est pas possible de revenir à une autre couleur dès lors que l'administration possède des informations concernant votre terrain. Ces dernières impliquent l'apparition d'une couleur à la BDES et donc une méfiance de l'Administration. Par ailleurs, notons que la couleur blanche signifie qu'il n'y a pas d'information sur le terrain et non que ce dernier n'est pas pollué.

En réalité, actuellement, les différents services de l'administration wallonne, et les administrations communales ne semblent pas appliquer l'article 23 de manière fidèle. En effet, demander systématiquement une étude d'orientation lorsque la parcelle est pêche est, selon Maître Pirson, une interprétation erronée de la loi puisque celle-ci n'est pas forcément polluée ou suspectée de l'être. Or l'article 23 n'impose la réalisation d'une étude d'orientation que si le terrain est « pollué ou potentiellement pollué » selon les informations reprises à la BDES. Et Maître Pirson de conclure : « Bien que l'administration régionale ait, depuis l'entrée en vigueur du décret, fait preuve de davantage de pédagogie pour expliquer que la couleur pêche ne signifie pas forcément que le terrain doit être géré, les arrêtés du gouvernement et la pratique administrative continuent de reposer sur le mythe que ce qui est en couleur pêche est suspect. La solution à ce problème pourrait résider dans l'application d'un code couleur pluriel, qui permettrait de distinguer ce qui est adéquatement géré de ce qui ne l'est pas encore ».

L'avis de Sabine Radas, spécialiste des démarches et obligations environnementales des entreprises

Depuis 2005, Sabine Radas s'est spécialisée dans le conseil et l'assistance des entreprises et des particuliers dans leurs démarches et obligations environnementales. Sa société, SBS Environnement, réalise des études de sol (orientation, caractérisation, projet d'assainissement) et assure le suivi des assainissements des terrains. Elle accompagne également les entreprises dans leurs procédures de demande de permis, d'audits et autres diagnostics environnementaux.

Sabine Radas reçoit donc régulièrement des demandes d'entreprises ou de leur architecte réalisant, presque par hasard, que leur terrain figure dans la BDES d'une manière ou d'une autre.

« L'intention de la BDES est bonne, déclare l'ingénieure, mais elle ne va pas assez dans le détail et il y a manifestement eu un manque de distinction lors de la compilation des données. Si on consulte les permis d'environnement qui figurent dans cette banque de données, on constate régulièrement que le permis renseigné pour une parcelle ne correspond pas à l'activité qui est réellement pratiquée... »

Selon la spécialiste, qui vit au quotidien les démarches auprès des bureaux de l'administration, il n'y a pas de personne(s) responsable(s) de ce que contient la BDES. Il faudrait un service dédié à la vérification du bienfondé de l'attribution des couleurs. Pour que les données soient plus pertinentes, ce service devrait contrôler aussi les dossiers de demande de permis et pas uniquement le permis délivré afin d'identifier effectivement les parcelles qui sont à répertorier dans la BDES. Il pourrait ainsi préciser la délimitation des parcelles et la localisation exacte des installations ayant fait l'objet d'une demande de permis d'environnement et corriger les éventuelles erreurs. Les informations que les entreprises fournissent aux autorités par le biais du registre des modifications devraient également être prises en considérations.



« Actuellement, selon que l'on demande une dérogation ou une rectification et suivant les démarches antérieures, les procédures sont différentes, les délais sont différents. Si ces délais sont dépassés, selon les cas, vous bénéficiez d'une approbation par défaut ou, à l'inverse, d'un refus par défaut... Il me semble que nous aurions tout à gagner d'avoir un Interlocuteur unique aux compétences transversales dont l'objectif serait de proposer une BDES la plus représentative possible de la réalité et de la faire effectivement évoluer en regard des informations fournies par les entreprises aux différents services administratifs. » conclut Sabine Radas.

Etude de cas

Ateliers Mersch dans le zoning des Plénesses à Thimister-Clermont

Les Ateliers Mersch sont spécialisés dans la fabrication et le montage sur site de charpentes et ossatures métalliques depuis plus de 50 ans. Depuis 2009, la société familiale est implantée dans le zoning des Plénesses à Thimister-Clermont.

A l'époque de son installation, Thierry Mersch a introduit une demande de permis d'environnement, nécessaire à l'installation de son atelier de peinture. En 2019, lorsqu'il souhaite construire de nouveaux bâtiments et introduit un permis d'urbanisme, le statut pêche de sa parcelle (manifestement dû au simple fait d'avoir demandé un permis d'environnement en 2009) lui impose de prouver que sa parcelle n'est pas polluée. Puisque sa parcelle est une ancienne pâture, le bureau d'étude consulté réalisera d'abord une étude historique, mais l'administration ne jugera pas cette analyse suffisante et demandera la réalisation d'une étude d'orientation pour délivrer la dérogation nécessaire. Des frais d'études de 10 000 € et des mois de retard qui entraîneront un manque à gagner important...

Aujourd'hui, Thierry Mersch a réalisé ses travaux mais n'est pas entièrement rassuré. « Selon le bureau d'étude que nous avons consulté, si nous voulons envisager d'autres aménagements, nous devons à nouveau financer des études, probablement réaliser des carottages sous notre tout nouveau parking et prévoir des délais de procédure pour obtenir encore une fois une dérogation ». Plusieurs mois qui semblent excessifs à l'entrepreneur verviétois.

Des implications qui ne touchent pas que des entreprises

Une école de Liège privée de nouveaux bâtiments parce qu'un tout petit bout de sa parcelle est pêche

Une école de la Ville de Liège s'est vu refuser le permis de construire de nouveaux bâtiments parce qu'un voisin a fait, par erreur, une demande de permis d'environnement sur une surface plus grande que sa propre parcelle. Cette erreur a aujourd'hui des conséquences sur le budget de cette école qui doit réaliser une étude d'orientation (coût : 20 000 €) et voit son projet retardé.

Des hôpitaux ou écoles dont le renouvellement de permis d'environnement est conditionné par la couleur pêche

Tout bâtiment qui dispose d'une chaufferie avec des citernes de grande ampleur (supérieures à 25000 litres) doit être déclaré dans le cadre d'un permis d'environnement. Leur parcelle est donc pêche. Dans le cadre de renouvellements de permis, ces institutions se voient dans l'obligation de faire réaliser des études d'orientation prouvant également la non-pollution de l'entièreté de leur parcelle (l'absence de remblais, d'autres activités à risque comme des citernes plus petites situées ailleurs sur leur site ou des réserves de peinture pour la réalisation de travaux d'entretien des bâtiments par exemple). La facture de ces études peut rapidement grimper et sera, in fine, payée par le secteur public et le contribuable.

Des réfections de cours de récréation dans la région de Welkenraedt compromises par le statut pêche

A nouveau à cause de citernes de plus de plus de 25000 litres honnêtement déclarées, si des écoles de la région de Welkenraedt demandaient un permis pour la réfection ou l'agrandissement de leur cours de récréation, elles devraient faire réaliser des essais de sols. Ceux-ci montreraient, plus que probablement dans cette région, la présence de plomb, entraînant ainsi d'éventuelles démarches et provoquant l'émoi des parents.

Une rue entière est pêche parce qu'un garage a demandé un permis sans mentionner de numéro du bâtiment

Dans la région de Verviers toutes les parcelles d'une rue ont été colorées en pêche parce qu'un garage n'a pas mentionné de numéro de maison dans sa demande de permis d'environnement. Pour les autres habitants de la rue, une demande de rectification est possible, mais la procédure est assez floue et il n'y a pas de délai de rigueur pour l'obtention d'une réponse et d'une correction de la part de l'administration. Cette incertitude peut les inciter à choisir la procédure de dérogation dont la demande doit être traitée dans les 60 jours mais qui ne sera valable que 6 mois et ne modifiera pas la couleur des parcelles abusivement colorées.

La proposition de Christophe Nihon, expert ABEX environnement et évaluation

A la tête de Promactif Groupe, Christophe Nihon est en permanence en contact avec des entrepreneurs « victimes » de la BDES. « *Quel que soit le type de transaction, le statut pêche d'une parcelle dans la BDES est traduit par tous les intervenants par « parcelle polluée ». Les propriétaires de ces parcelles sont coupables de pollution par défaut, alors qu'ils n'ont, la plupart du temps, rien fait de mal. Il n'y a aucune distinction entre suspect et coupable. Pire, la présomption d'innocence est totalement bafouée...* » s'inquiète Christophe Nihon.

« *Cette ambivalence du statut pêche et l'interprétation abusive qui en est faite rend impossible, rapidement, toute vente, toute évaluation d'un patrimoine ou tout refinancement d'un prêt hypothécaire.* Explique Christophe Nihon. *C'est à ces victimes du système de prouver, à leurs frais bien entendu, leur innocence, de démontrer l'erreur d'encodage, l'assimilation de leur parcelle à une autre ou, simplement, le respect des réglementations environnementales en vigueur et la non-pollution de leur terrain* ».

La BDES peut allier écologie et réalité économique

Christophe Nihon en est convaincu, la gestion environnementale est plus que nécessaire, mais les encodages doivent être vérifiés et réalisés avec discernement. Pour que l'outil soit plus représentatif de la réalité et différencie mieux le nombre important de cas de figure, l'ingénieur suggère de créer une catégorie supplémentaire. **Les parcelles « en ordre de permis d'environnement » devraient sortir de la couleur pêche et être distinguées par une autre couleur (jaune par exemple).** « *Cette distinction, correspondant à une réalité intermédiaire, permettrait d'éviter l'amalgame actuel et les conséquences lourdes sur des sociétés déjà durement touchées par la crise du COVID* ».

“ **Osons poser un geste fort et donnons-nous les moyens d'améliorer la BDES. C'est un outil qui a été créé pour préserver et gérer notre environnement, pas pour ralentir l'économie locale !** ”

Ce classement supplémentaire ne vise pas à éviter les obligations qui s'activent entre autres par le biais des articles 23 et 24 du Décret sol, mais bien de ne pas dès le départ pénaliser ces entreprises qui, si elles abritent des activités à risque pour le sol, ne sont pas pour autant des « mauvais élèves de l'environnement ».

**ECONOMIE ET ECOLOGIE DOIVENT COHABITER
ET SE COMPLÉTER SANS S'OPPOSER**

Pourquoi ne pas soutenir les entreprises en attribuant une autre couleur correspondant à la réalité d'une situation intermédiaire :

JAUNE

EN ORDRE DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT