

SI VOUS SOUHAITEZ TRANSMETTRE VOTRE ENTREPRISE OU VENDRE UN BÂTIMENT INDUSTRIEL, UN PERMIS D'ENVIRONNEMENT VALIDE PEUT FACILITER LES NÉGOCIATIONS !

L'absence, l'expiration d'un permis ou son caractère incomplet sont des infractions passibles de poursuites. En cas d'accident, cette négligence peut également entraîner la non-intervention des assurances. Par ailleurs, elle peut aussi être un frein dans la vente d'un bâtiment, la cession ou la transmission d'une activité ou d'un bien immobilier s'il est dédié à une activité particulière.

UN OUTIL À VALORISER

Disposer d'un permis d'environnement valide peut même être un atout dans le cadre des négociations de vente, tant les démarches pour l'obtenir peuvent être lourdes. Ce document permettra au repreneur de continuer d'exploiter et de pouvoir plus rapidement rentabiliser son investissement.



Ir Christophe NIHON,
Ingénieur et Expert ABEX environnement
et évaluation

A situation égale, un acheteur préférera, évidemment, faire l'acquisition d'un bâtiment ou d'une exploitation en ordre de permis...

UN PERMIS D'ENVIRONNEMENT EN ORDRE, UN ATOUT DE TAILLE POUR VOTRE ENTREPRISE !

Depuis 2002, pour exploiter une entreprise, il est indispensable de disposer d'une déclaration ou d'un permis d'environnement. Les premiers permis d'environnement auront 20 ans sous peu. Pour la majorité d'entre eux, il va falloir prévoir leur renouvellement. L'occasion de voir ensemble les démarches à effectuer et les possibilités de valoriser ce travail important...

Les premiers permis d'environnement ont bientôt 20 ans

Les premiers **permis d'environnement** ont été délivrés en octobre 2002. Le principe du permis d'environnement est de regrouper en un seul permis toutes les autorisations environnementales exigées par le passé pour exploiter une entreprise : le permis d'exploiter, autorisations de prise d'eau, de déversement des eaux usées, permis en matière de déchets...

L'autorité compétente en matière de permis d'environnement est l'administration communale qui gère le territoire sur lequel l'établissement se situe. C'est elle qui transmet la demande au fonctionnaire technique du SPW environnement.

Un projet est généralement constitué de plusieurs installations et activités ne constituant pas le même risque pour l'environnement. La classe du permis couvrant l'ensemble du projet est déterminée par l'activité ou l'établissement dont l'impact est le plus important.



DÉCLARATION OU PERMIS ? COMMENT S'Y RETROUVER ?

Lorsqu'un établissement a un **impact peu important** sur l'environnement, l'homme et les animaux, il est dit de **classe 3**. Une **déclaration** suffit pour exploiter un tel établissement; il s'agit d'une démarche relativement simple et rapide (formulaire de 13 pages, obtention de l'autorisation en 15 jours et validité de 10 ans).

Pour les établissements de **classe 2**, ayant un **impact moyen** sur l'environnement, l'homme et les animaux, un **permis** d'environnement est nécessaire (formulaire de 46 pages + formulaires complémentaires en fonction des activités).

Pour les installations ayant un **impact important** sur l'environnement, l'homme et les animaux, appelées établissements de **classe 1**, la demande de **permis** doit généralement être accompagnée d'une **étude d'incidence**.

Lorsqu'un projet requiert à la fois un volet environnemental et la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'Administration délivre, depuis 2002, un **permis unique**. Lorsqu'en plus, le projet requiert un permis d'implantation commerciale, on parle de **permis intégré**.

La durée de **validité** du volet environnemental de ces permis est de **maximum 20 ans**. Les anciens permis et autorisations avaient, eux, des durées de validité variables et parfois plus longues. Il subsiste donc encore pour l'instant des entreprises qui disposent de plusieurs permis pour des activités différentes dont les durées de validité sont différentes.

Pensez à renouveler votre permis d'environnement à temps

''' Soyez attentifs, vous ne recevrez pas d'avertissement vous demandant de renouveler votre permis !

Depuis septembre 2019, les formulaires ont été modifiés. Le nombre de pages à remplir et les renseignements à fournir sont plus nombreux. L'ensemble des documents à fournir à l'administration peut atteindre la centaine de pages dans certains cas.

BIEN PLUS QU'UNE SIMPLE FORMALITÉ

Que ce soit pour une première demande ou un renouvellement, les formulaires à compléter sont les mêmes. Un renouvellement n'est donc pas une simple formalité de demande de prolongation, mais **un nouveau dossier à introduire**.

L'anticipation est donc de mise pour bénéficier du temps nécessaire à la collecte de tous les documents et renseignements nécessaires, à la sélection éventuelle d'un bureau d'étude spécialisé ou d'un architecte pour prendre en charge une partie de ce travail conséquent. Cette planification peut, à elle seule, prendre plusieurs semaines, voire plusieurs mois...

LA CLÉ : ANTICIPEZ !

Pour être prudent, il faut compter un an de préparation pour un dossier de classe 2 et un an et demi pour un permis de classe 1. Il faut également tenir compte des délais légaux de réponse dont dispose l'administration pour répondre à la demande (20 jours pour déclarer le dossier complet et recevable et ensuite 90 jours pour valider un permis de classe 2 et 140 jours pour répondre à une demande de permis de classe 1).

Etablissement	Impact sur l'environnement	Démarche	Validité	Délai de réponse	Prépa dossier (avant la date d'échéance)
CLASSE 1	Important	Permis	max 20 ans	max 160 jours	2 ans
CLASSE 2	Moyen	Permis	max 20 ans	max 110 jours	1,5 an
CLASSE 3	Peu important	Déclaration	10 ans	15 jours	1 mois

POUR BIEN PRÉPARER LE TERRAIN

RASSEMBLER QUELQUES DOCUMENTS

- Remettre la main sur son permis (à défaut en demander copie à l'administration communale) et disposer des plans des installations (faire éventuellement appel à son architecte ou au cadastre) constituent un bon point de départ.
- Vérifier que le permis correspond bien à la réalité de l'activité actuelle et éventuellement mettre à jour la liste des activités, des bâtiments et des produits stockés seront essentiels.
- Consulter le formulaire actuel de demande de permis (disponible sur le site du SPW Environnement) permettra également au responsable d'entreprise d'avoir un premier aperçu de la tâche qui l'attend.
- A ce stade, prendre contact avec la Cellule Environnement de l'Union Wallonne des Entreprises (service d'information gratuit), certaines Chambres de Commerces ou Intercommunales ou encore son architecte peut aider à y voir plus clair.

LES CONSEILS D'OLIVIER CAPPELLIN

Responsable de la Cellule Environnement de l'UWE

''' *N'hésitez pas à contacter plusieurs bureaux d'étude ou consultants et à comparer leurs offres en étant attentifs à l'étendue exacte de leurs services. Ne vous attendez pas, cependant, à ne pas devoir participer à cet important travail*."

"Le permis d'environnement est un document qui devrait en permanence se trouver sur le bureau de la direction. Lorsque vous le recevez, lisez-le. Non seulement car vous disposez d'un délai bien précis pour éventuellement introduire un recours, mais aussi parce qu'il détaille les conditions d'exploitation de votre établissement et qu'il est, à ce titre, un document de travail qui peut vous aider dans la bonne gestion de votre entreprise."

"La conformité réglementaire n'a pas de prix. Être en ordre vis-à-vis de la réglementation et respecter l'environnement participe aussi à l'image et au sérieux de l'entreprise."

Bien plus qu'une obligation, une démarche d'amélioration continue

On pourrait avoir tendance à considérer la demande ou le renouvellement de permis d'environnement comme une contrainte chronophage, une lourde tâche de collecte de documents et de données qui n'a pour objectif que d'obtenir le fameux sésame et être en règle vis-à-vis de l'administration. "Cette démarche est pourtant l'occasion de s'engager dans une démarche de réflexion approfondie du projet d'entreprise, de clarifier sa situation juridique et de préciser ses impacts et ses risques. C'est le moment de faire le point sur une série de stratégies comme le stockage de produits dangereux, la gestion des déchets et la réduction des nuisances. Il faut le voir comme une démarche d'amélioration qui a un intérêt pour la préservation de l'environnement et la sécurité de l'entreprise" explique Fabian Plumier, Responsable du Département Qualité, Environnement et Energie chez Intraco Consulting.

Un permis en ordre peut vous aider à transmettre ou à vendre

Disposer d'un permis d'environnement valide et à jour est une obligation légale qui peut aider à gérer une entreprise de manière durable. C'est aussi un atout lors de la vente d'un bâtiment, la cession ou la transmission d'une activité. Le vendeur cède son permis avec le bien et l'acquéreur ou le repreneur peut ainsi rapidement rentabiliser son investissement.



L'EXPERTISE DE XAVIER DELTOUR

Responsable du département Corporate Finance chez Intraco Consulting

" Lorsque nous accompagnons des dirigeants lors d'une transmission d'entreprise, nous attirons leur attention sur l'importance de disposer d'un permis d'environnement en règle. Si le permis arrive à échéance, une décote peut être appliquée impactant de manière négative la valorisation de la société ".

"Une transmission d'entreprise est une démarche assez longue et de nombreux aspects doivent être anticipés. Nous conseillons aux cédants d'entamer les démarches concernant le renouvellement de leur permis d'environnement 3 ans avant le moment prévu pour la transaction ".

Envie d'en savoir plus ?



Pour plus d'informations sur les procédures et pour télécharger les formulaires de demande de permis, consultez le site

permis-environnement.spw.wallonie.be



Pour obtenir un conseil préalable à vos démarches, n'hésitez pas à contacter la Cellule Environnement de l'Union Wallonne des Entreprises

permisenvironnement.be

PROMACTIF
— GROUPE —

Si vous avez besoin d'un conseil ou si vous avez des questions au sujet de la valorisation de votre permis d'environnement, n'hésitez pas à prendre contact avec nous !

promactif.be

Découvrez notre GAZETTE sur promactif.be



É T U D E D E C A S

BASÉ SUR UNE SOLIDE EXPÉRIENCE IMMOBILIÈRE DE PLUS DE 20 ANS, PROMACTIF GROUPE MÈNE DES PROJETS RÉPONDANT À DES ENJEUX SOCIÉTAUX ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

PROMACTIF — GROUPE —

Vous désirez en savoir plus sur Promactif Groupe et les entreprises que le groupe propulse ?

www.promactifgroupe.be

Christophe Nihon

+32 (0)4 265 45 06

christophe@promactif.be

