



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 7 MIN DE LECTURE

Remise en état de sites pour les investisseurs brownfield

Remise en état de sites pour les investisseurs : due diligence, risque de contamination, planification de la déconstruction et remise d'un terrain prêt à construire. Guide pour les projets brownfield.

Situation de départ

Les investisseurs brownfield acquièrent d'anciens sites industriels dans l'objectif d'un nouvel usage — surface commerciale, plateforme logistique, zone résidentielle ou usage mixte. La réussite économique dépend dans une large mesure du calcul correct des coûts de déconstruction et de dépollution et de leur prise en compte dans le prix d'achat.

La due diligence préalable à l'acquisition du terrain doit comprendre, outre les vérifications techniques et juridiques habituelles, une évaluation qualifiée des pollutions héritées et une estimation des coûts de déconstruction. Toute erreur d'appréciation à ce stade entraîne des risques financiers considérables.

Le délai nécessaire pour parvenir à un terrain prêt à construire détermine la rentabilité de l'investissement. Chaque mois de retard dans les autorisations, la dépollution ou la déconstruction pèse sur le rendement. Les investisseurs ont besoin d'un partenaire fiable, qui livre dans les délais convenus.

Les risques de contamination et les pollutions héritées constituent les principaux facteurs d'incertitude. Ils peuvent réduire considérablement la valeur d'un terrain ou rendre un projet non rentable. Une investigation précoce et approfondie crée une sécurité de planification.

Notre approche

Due diligence technique : évaluation de l'ampleur de la déconstruction, de la situation en matière de polluants et des conditions de sol avant la conclusion de la vente. Estimation fiable des coûts comme base de négociation du prix d'achat.

Analyse des risques et évaluation de la responsabilité : identification de tous les risques relevant du droit de l'environnement, évaluation de la responsabilité au titre des pollutions héritées et recommandations relatives aux garanties contractuelles (déclarations d'exonération, garanties, provisions).

Réalisation dans les délais : calendrier contraignant assorti de jalons définis et de pénalités. Parallélisation des procédures d'autorisation et des travaux préparatoires afin de raccourcir la durée totale.

Remise en état de site clé en main : prestation complète, de l'assainissement des polluants à la déconstruction,

jusqu'au terrain prêt à construire. Un contrat, un interlocuteur, un calendrier.

Documentation de durabilité : taux de valorisation, bilan CO2 de la déconstruction, justificatif de recyclage foncier pour le reporting ESG et la certification de durabilité du bâtiment neuf.

Déroutement

1. Due diligence (avant la conclusion de la vente)

Visite du site, évaluation des polluants, estimation des coûts de déconstruction, analyse des risques. Résultat : base de décision pour l'investisseur et fondement des négociations sur le prix d'achat.

2. Planification et autorisation (mois 1–4)

Planification détaillée de la déconstruction, demandes d'autorisation, concept d'élimination, appel d'offres. En parallèle : investigations complémentaires et concertation avec les autorités.

3. Déconstruction et dépollution (mois 4–12)

Assainissement des polluants, déconstruction sélective, dépollution des sols. Concertation continue avec l'investisseur sur l'avancement, les coûts et les délais.

4. Remise et terrain prêt à construire (clôture)

Échantillonnage final, autorisation d'usage délivrée par l'administration, remise du terrain prêt à construire avec une documentation complète. Base pour la demande de permis de construire et la commercialisation par l'investisseur.

Questions fréquentes

Quand la due diligence de déconstruction doit-elle être réalisée ?

Idéalement avant la conclusion de la vente — dans le cadre de la due diligence technique. Les résultats alimentent la négociation du prix d'achat et la répartition contractuelle des risques. Une investigation menée a posteriori coûte plus cher et comporte le risque de mauvaises surprises.

Comment puis-je me prémunir contractuellement contre les risques liés aux pollutions héritées ?

Les principaux instruments sont : la déclaration d'exonération du vendeur, l'assurance responsabilité civile environnementale, les provisions prévues dans le contrat de vente et l'exonération administrative au titre des pollutions héritées. L'aménagement concret dépend du cas d'espèce et requiert un conseil juridique.

Combien de temps s'écoule entre la reprise et l'obtention d'un terrain prêt à construire ?

Pour un site industriel de taille moyenne, il faut compter de 9 à 15 mois. La durée dépend de la charge polluante, du volume bâti et des procédures d'autorisation. La parallélisation de la planification et de l'autorisation permet d'optimiser le délai.

La déconstruction est-elle rentable sur le plan économique ?

Dans les agglomérations où la demande de terrains est forte, la plus-value apportée par la dépollution et la déconstruction dépasse en règle générale nettement les coûts. La rentabilité doit être examinée au cas par cas — une estimation fiable des coûts de déconstruction constitue le fondement de la décision d'investissement.

Parlons de votre projet

Réponse sous 24 heures les jours ouvrés.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Lire en ligne : www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung