

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 18/11/2025

Contexte et constats

Publié sur **GÉORISQUES**

ZUNDEL KOHLER

47 bis avenue Bosquet
75007 Paris

Références : 25-649_VA/AR

Code AIOT : 0006702328

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 18 novembre 2025 de l'établissement ZUNDEL KOHLER implanté 2 rue de Milan BP 47 à Illzach (68110). L'inspection a été annoncée le 12/11/2025. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

La société SA ZUNDEL et KOHLER (SIREN 945 451 219) a déclaré son exploitation de dépôt de produits chimiques au 2 et 4 rue de Milan BP 47 à Illzach (68 110) le 04 juillet 1975. Son activité a été autorisée sous le régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette société exerçait deux activités : « laboratoire et produits chimiques » et « composite, silicone et pressing ». Le fonds de commerce de la première a été acquis en octobre 2008 par GACHES CHIMIE SPECIALITE et transféré à Cernay en juillet 2013. Le fonds de commerce et la clientèle de la seconde ont été acquis en mars 2014 par la SARL ZUNDEL et KOLHER de Danjoutin (90). La société SA ZUNDEL et KOHLER a notifié au préfet sa cessation d'activité pour le 31 avril 2013. La préfecture a délivré à l'exploitant un récépissé sans frais le 07 mars 2013. L'installation a cessé toute activité sur le site d'Illzach en septembre 2014.

Cette société est à l'origine d'une importante pollution des sols et des eaux souterraines (soude, hydrocarbures, solvants chlorés et produits de dégradation). L'analyse du panache de pollution a montré une large extension en dehors du site et notamment un impact sur la nappe du Rhin. Les actions de dépollution prévues de 2014 à 2017 (traitement des sols de la zone non saturée au nord-ouest et de la zone non saturée et des eaux souterraines au nord-est) n'ont jamais été initiées.

La SA ZUNDEL et KOLHER, en cessation d'activité ICPE et sans fonds de commerce continue d'exister au titre du droit du commerce et des sociétés et demeure donc responsable.

En 2018, la SA ZUNDEL et KOHLER dont la famille ZUNDEL est toujours actionnaire majoritaire, devient SA ZK (SIREN 945 451 219). Le fonds de dotation Passerelles devient actionnaire majoritaire.

En 2021, la SA ZK modifie son activité en gestion de biens immobilier et transfère son siège social au 32 Rue de l'Est à Mulhouse (68 100). La société FONDS DE DOTATION PASSERELLES (fondation) et la SCI CONFLUENCES deviennent uniques actionnaires (avec respectivement 3270 et 36 actions sur 3330). Selon le livre foncier SA ZK reste propriétaire des terrains.

Le 14 janvier 2021, la dissolution de la société FONDS DE DOTATION PASSERELLES a été prononcée par jugement. Maître Michèle LEBOSSÉ a été désignée liquidateur judiciaire du FONDS DE DOTATION PASSERELLES pour procéder aux opérations de liquidation pour dysfonctionnement grave.

Le 11 avril 2024, la SCI CONFLUENCES a été placée en liquidation judiciaire par jugement. Maître Pierre CHARLIER (SELARL MJ AIR, 21 rue du printemps Mulhouse (68 000)) a été désigné mandataire judiciaire. Selon le registre du commerce et des sociétés, SA ZK est toujours en activité avec 0 salarié à son siège social de Mulhouse. Selon le livre foncier elle reste propriétaire des terrains.

Le 05 février 2025 un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire a été prononcé à l'encontre de la société SA ZK dont le siège social se situe 32, rue de l'Est à Mulhouse (68 100). Le 04 juin 2025, le Tribunal Judiciaire de Mulhouse a prononcé un jugement de conversion en liquidation judiciaire de la société SA ZK. La SELARL MJ AIR, nommée mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises est représentée par Maître CHARLIER (Annonce n° 2912 du BODACC A n° 20250167 publiée le 02 septembre 2025).

L'inspection du 18 novembre 2025 du site exploité par ZUNDEL et KOHLER jusqu'en 2014 au 2-4 rue de Milan à Illzach a été annoncée le 12 novembre 2025. L'objet de cette visite portait sur les points suivants : état des lieux du site, inventaire des déchets potentiellement dangereux encore présents (cuves, citernes, bidons), actions envisagées par liquidateur et devenir du site.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- ZUNDEL KOHLER
- 2 rue de Milan BP 47 68110 Illzach
- Code AIOT : 0006702328
- Régime : Déclaration avec contrôle
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

La société SA Zundel et Kohler a déclaré son exploitation de dépôt de produits chimiques le 4 juillet 1975. Son activité a été autorisée sous le régime de l'autorisation dans le cadre des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette société est à l'origine d'une importante pollution des sols et des eaux souterraines (soude, hydrocarbures, solvants chlorés et produits de dégradation). L'analyse du panache de pollution a montré une large extension en dehors du site et notamment un impact sur la nappe du Rhin. L'exploitant a notifié au préfet sa cessation d'activité pour le 31 avril 2013. L'installation a cessé toute activité sur le site d'Illzach en septembre 2014. Les actions de dépollution prévues sur la période 2014 à 2017 n'ont pas été initiées.

Contexte de l'inspection :

- Pollution

Thèmes de l'inspection :

- AN25 Libération foncier SSP
- Sites et sols pollués

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
 - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits conduisant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Par lettre recommandée n° 1A 173 773 1440 1 du 19 juillet 2024, l'inspection adressait à la société SA ZK au 32 Rue de l'Est à Mulhouse (68 100) le rapport de visite d'inspection du 12 mars 2024 . Ce courrier invitait le président directeur général de la société SA ZK à formuler ses observations dans le délai de 15 jours. Le courrier n'a pas été distribué. Par lettre recommandée n° 1A 168 396 0309 1 présentée le 30 septembre 2024, le préfet du Haut-Rhin adressait l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2024 portant mise en demeure à Mr Mohammed KHODJA, président directeur général de la société SA ZK de respecter les dispositions des articles R512-39-1 et R512-39-3 du code de l'Environnement applicables à ses installations sises à Illzach. Le courrier n'a pas été distribué.

Suite à la publication du jugement de conversion de la procédure de redressement judiciaire prononcée le 02 septembre 2025 à l'encontre de la société SA ZK en liquidation judiciaire, l'inspection a pris l'attache de Maître CHARLIER. Par courrier du 28 octobre 2025 (copie à Monsieur le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de Mulhouse et Monsieur le Maire de la Ville

d’Illzach), l’inspection transmettait à Maître CHARLIER les éléments suivants : rapport de visite d’inspection du 12 mars 2024 et arrêté préfectoral portant mise en demeure à la société SA ZK signé le 25 septembre 2024, synthèse des constats établis lors de la visite du 12 mars 2024 et rappel des obligations du liquidateur judiciaire en tant qu'exploitant ès-qualité au regard du code de l'environnement et du code civil.

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente</u> inspection ⁽¹⁾	Proposition de délais
1	Mise en sécurité	Code de l’environnement du 11/07/2011, article Article R.512-39-1	Mise en demeure, respect de prescription	1 mois
3	Cessation d'activité	Code de l’environnement du 13/04/2010, article Article R.512-39-3	Mise en demeure, respect de prescription	1 mois

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
2	Cessation d'activité	Code de l’environnement du 13/04/2010, article Article R.512-39-2	Sans objet

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

L'ancien exploitant n'a pas satisfait à ses obligations réglementaires de mise en sécurité et de remise en état du site après sa cessation d'activité au 31 avril 2013. L’ancien exploitant SA ZUNDEL et KOHLER est devenue SA ZK en 2018. Une procédure d’ouverture de liquidation judiciaire a été prononcée le 02 septembre 2025 à l’encontre de la société SA ZK.

L’état du site s’est dégradé depuis la précédente visite d’inspection du 12 mars 2024. La mise en sécurité du site n'est pas effective. Des déchets et produits de l'ancienne exploitation sont toujours présents sur le site (notamment des cuves avec des produits chimiques). Les problèmes de sécurité résultent notamment de l'occupation illicite par des familles et jeunes enfants des bâtiments vétustes dans lesquels des produits chimiques sont encore présents.

L’inspection rappelle au mandataire judiciaire sa responsabilité au regard du code de l'environnement (articles L216-6 et L173-3) et du code civil (article 1242) en tant qu'exploitant ès-qualité. L’inspection rappelle également les obligations d'un éventuel porteur de projet de s'informer sur l'état de la procédure de cessation d'activité de l'installation avant tout projet de construction ou d'aménagement sur un site ayant accueilli une installation classée (article R 556-1 du code de l'environnement). Cependant, Maître CHARLIER a indiqué ne pas avoir de fonds disponibles.

L'impécuniosité de la liquidation doit être prouvée pour permettre à l'inspection de solliciter

l'intervention de l'ADEME en contexte de responsables défaillants. L'avis TREP2300678V du 17 mai 2023 relatif au processus d'intervention de l'ADEME en contexte de sites à responsables défaillants rappelle les étapes préalables à toute sollicitation (arrêtés préfectoraux de mise en demeure et de consignation de sommes).

La clôture pour insuffisance d'actif ne permettrait pas à l'EPFA d'acquérir le site. Cette option n'est donc pas souhaitable à court terme.

Au-regard des éléments précités conformément au I de l'article L. 171-8 du code de l'environnement, une mise en demeure est proposée, pour les dispositions suivantes : mise en sécurité, réhabilitation du site.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Mise en sécurité

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 11/07/2011, article Article R.512-39-1
Thème(s) : Risques chroniques, Mise à l'arrêt définitif et remise en état, mise en sécurité
Prescription contrôlée : I.-Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, l'exploitant notifie au préfet la date de cet arrêt trois mois au moins avant celui-ci. Ce délai est porté à six mois dans le cas des installations visées à l'article R. 512-35. Il est donné récépissé sans frais de cette notification. II.-La notification prévue au I indique les mesures prises ou prévues pour assurer, dès l'arrêt de l'exploitation, la mise en sécurité du site. Ces mesures comportent, notamment : 1° L'évacuation des produits dangereux, et, pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, gestion des déchets présents sur le site ; 2° Des interdictions ou limitations d'accès au site ; 3° La suppression des risques d'incendie et d'explosion ; 4° La surveillance des effets de l'installation sur son environnement. III.-En outre, l'exploitant doit placer le site de l'installation dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site déterminé selon les dispositions des articles R. 512-39-2 et R. 512-39-3.
Constats : Les parcelles cadastrales concernées rue de Milan sont les suivantes (section 22 du cadastre de la Ville d'Illzach) : sud (parcelles n° 151, 153, 155), nord (parcelles n° 4, 5 et 6). Visite d'inspection du 12 mars 2024 (synthèse) : Pour rappel, les constats établis lors de la visite d'inspection du 12 mars 2024 en présence de représentants de la Ville de Mulhouse sont les suivants : - la mise en sécurité du site n'est pas effective ; - des déchets et produits de l'ancienne exploitation sont toujours présents sur le site (notamment des cuves avec des produits chimiques) ; - les problèmes de sécurité résultent notamment de l'occupation illicite des bâtiments vétustes qui s'effondrent et dans lesquels des produits chimiques sont encore présents ;

- les anciens bâtiments de bureau au 2 et au 4 rue de Milan sont occupés de manière permanente par des familles avec de jeunes enfants ;
- la partie du site dévolue au stockage des produits chimiques est également occupée de manière temporaire comme en attestent les déchets présents.

Visite d'inspection du 18 novembre 2025 :

La visite s'est faite en présence de Maître CHARLIER mandataire judiciaire de la SA ZK, ainsi que de représentants de la Ville d'Illzach, de l'Établissement public foncier Alsace (EPFA) et d'une agence immobilière. Ce dernier a indiqué représenter un acquéreur potentiel pour la maison de maître située au 4 rue de Milan (parcelles n°151 et 153 de la section cadastrale 22 de la commune d'Illzach).

L'inspection a constaté que la parcelle n°153 est très enfrichée et comporte des déchets (détritus, pneus usagés, récupérateur eau de pluie de 1000 litres). L'entrée du garage est situé rue de Milan et fermé par un portail. Les ouvertures de la maison de maître (fenêtres et portes) sont murées au rez-de-chaussée côté rue, les volets sont fermés aux étages (une fenêtre est ouverte et entrebâillée), la porte à l'arrière est fermée à clé. Un appentis à l'arrière d'une cour est jonchée de détritus et de vêtements attestant d'une occupation temporaire et illégale. L'appentis comporte trois ouvertures toutes remplies de détritus et déchets divers (vêtements, meubles, bouteille de gaz, etc.).

Au 2 rue de Milan (parcelle n°155 section 22) se situe une cour cachée par un grillage est des bâches. Cette cour ainsi que la maison attenante où se situaient les bureaux montrent des caractéristiques d'occupation illégale. Les ouvertures du rez-de-chaussée sont en partie condamnées. Rue de Toulouse se situe l'ancien bâtiment de stockage des produits de résine Epoxy fermé par un grand portail. L'inspection a pu constater que trois véhicules hors d'usages sont toujours présents dans la cour à l'arrière. Elle est jonchée de détritus, enfrichée et close par un grillage comportant des ouvertures. Un appentis comporte plusieurs ouvertures avec des déchets (gainés de câbles électriques éventrés, extincteur, etc.). Un piézomètre situé devant l'appentis était ouvert lors de la visite.

Enfin, l'inspection n'a pas pu se poursuivre sur l'ancienne zone de stockage de produits chimiques au nord de la rue de Milan et à l'ouest de la rue d'Illzach. Des déchets et détritus divers entassés sur plus d'un mètre de haut empêchaient l'accès à travers le portail d'entrée. Au-delà du portail, le terrain est totalement enfriché. Le mur attenant au portail d'entrée était sécurisé par des barrières de sécurité mises en place par les services municipaux en raison du risque d'effondrement du bâtiment sur le trottoir et la chaussée. L'entrée par l'ouverture dans le mur était rendue impossible par le risque d'effondrement. Depuis la visite du 12 mars 2024, le toit a disparu en partie (le reste du toit est calciné). L'inspection a constaté la présence d'une cuve de stockage de soude visible de la rue de Milan à l'extrême ouest du site derrière le mur d'enceinte (cf. plan de synthèse de l'historique des produits). Le site est entièrement clôturé (grillage, barrières mobiles ou cloisons métalliques fermées). Les portails dans la Rue d'Illzach sont fermés à clé. Celui situé au nord-est du site est condamné par la présence d'une trentaine de containers poubelles.

En conclusion, lors de la visite du 18 novembre 2025, l'inspection a constaté au regard des éléments détaillés ci-dessus que la mise en sécurité n'était pas réalisée conformément aux dispositions de l'article R.512-39-1 du code de l'environnement.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

Mise en demeure, respect de prescription.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription
Proposition de délais : 1 mois

N° 2 : Cessation d'activité

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 13/04/2010, article Article R.512-39-2
Thème(s) : Risques chroniques, Mise à l'arrêt définitif et remise en état, cessation d'activité
Prescription contrôlée : I. - Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage sont libérés et que l'état dans lequel doit être remis le site n'est pas déterminé par l'arrêté d'autorisation, le ou les types d'usage à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article. II. - Au moment de la notification prévue au I de l'article R. 512-39-1, l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain d'assiette de l'installation les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site ainsi que ses propositions sur le type d'usage futur du site qu'il envisage de considérer. Il transmet dans le même temps au préfet une copie de ses propositions. En l'absence d'observations des personnes consultées dans un délai de trois mois à compter de la réception des propositions de l'exploitant, leur avis est réputé favorable. L'exploitant informe le préfet et les personnes consultées d'un accord ou d'un désaccord sur le ou les types d'usage futur du site. III. - A défaut d'accord entre les personnes mentionnées au II et après expiration des délais prévus au IV et au V, l'usage retenu est un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt. IV. - Dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent transmettre au préfet, à l'exploitant et au propriétaire du terrain, dans un délai de quatre mois à compter de la notification du désaccord mentionnée au troisième alinéa du II, un mémoire sur une éventuelle incompatibilité manifeste de l'usage prévu au III avec l'usage futur de la zone tel qu'il résulte des documents d'urbanisme. Le mémoire comprend également une ou plusieurs propositions de types d'usage pour le site. V. - Dans un délai de deux mois après réception du mémoire, ou de sa propre initiative dans un délai de deux mois à compter de la notification du désaccord prévue au troisième alinéa du II, et après avoir sollicité l'avis de l'exploitant et du propriétaire des terrains, le préfet se prononce sur l'éventuelle incompatibilité manifeste appréciée selon les critères mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 512-6-1. Il fixe le ou les types d'usage qui devront être pris en compte par l'exploitant pour déterminer les mesures de remise en état. Constats : Par courrier du 12 mai 2014, l'ancien exploitant et propriétaire avait consulté les communes de Mulhouse et d'Illzach sur l'usage futur du site. Par courrier du 30 juin 2014, la ville de Mulhouse avait émis un avis favorable aux usages proposés : parking et habitation collective avec un sous-sol au nord de la rue de Milan, habitation au sud. L'usage futur retenu était résidentiel. Au regard de la situation actuelle, et en l'absence de projet de réhabilitation l'avenir du site est incertain. L'accompagnement de la collectivité par l'EPFA apparaît comme une option à ne pas négliger. Cependant, l'acquisition du site par l'EPFA doit se faire préalablement à la clôture pour insuffisance d'actifs.

Type de suites proposées : Sans suite
--

N° 3 : Cessation d'activité

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 13/04/2010, article Article R.512-39-3
--

Thème(s) : Risques chroniques, Mise à l'arrêt définitif et remise en état, cessation d'activité
--

Prescription contrôlée :

I. - Lorsqu'une installation classée soumise à autorisation est mise à l'arrêt définitif, que l'arrêt libère des terrains susceptibles d'être affectés à nouvel usage et que le ou les types d'usage futur sont déterminés, après application, le cas échéant, des dispositions de l'article R. 512-39-2, l'exploitant transmet au préfet dans un délai fixé par ce dernier un mémoire précisant les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 compte tenu du ou des types d'usage prévus pour le site de l'installation. Les mesures comportent notamment : 1° Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols éventuellement nécessaires ; 2° Les mesures de maîtrise des risques liés aux eaux souterraines ou superficielles éventuellement polluées, selon leur usage actuel ou celui défini dans les documents de planification en vigueur ; 3° En cas de besoin, la surveillance à exercer ; 4° Les limitations ou interdictions concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol ou du sous-sol, accompagnées, le cas échéant, des dispositions proposées par l'exploitant pour mettre en œuvre des servitudes ou des restrictions d'usage.

II. - Au vu notamment du mémoire de réhabilitation, le préfet détermine, s'il y a lieu, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R. 512-31, les travaux et les mesures de surveillance nécessaires. Ces prescriptions sont fixées compte tenu de l'usage retenu en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.

III. - Lorsque les travaux prévus dans le mémoire ou prescrits par le préfet sont réalisés, l'exploitant en informe le préfet. L'inspecteur des installations classées constate par procès-verbal la réalisation des travaux. Il transmet le procès-verbal au préfet qui en adresse un exemplaire à l'exploitant ainsi qu'au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et au propriétaire du terrain.

Constats :

D'après les études réalisées avant la cessation d'activité, le sol et les eaux souterraines du site sont pollués. Outre une très forte pollution des eaux souterraines de la partie nord-est du site (entre autres trichloroéthylène et au tétrachloroéthylène), une large extension du panache de pollution a été observée en dehors du site, avec notamment un impact sur la nappe du Rhin peu profonde. Aucun mémoire de réhabilitation n'a été transmis à l'inspection des installations classées depuis octobre 2014.

L'article R.512-39-3 précité n'est pas respecté.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :

Mise en demeure, respect de prescription

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 1 mois
