PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement de
Provence Alpes Côte d'Azur

Unité Départementale des Alpes-Maritimes et du Var
Immeuble Nice Leader - Tour Hermès
64/66 route de Grenoble
06200 Nice

Nice, le 15/01/2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 08/08/2024

Contexte et constats

Publié sur GÉORISQUES

JOIA MERIDIA-PITCH IMMO

51 AVENUE SIMONE VEIL
06200 Nice

Références : 2025-19
Code AIOT : 0100282920

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 08/08/2024 dans l'établissement JOIA MERIDIA-PITCH IMMO implanté AVENUE MAURICE SLAMA 06200 Nice. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (https://www.georisques.gouv.fr/).

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- JOIA MERIDIA-PITCH IMMO
- AVENUE MAURICE SLAMA 06200 Nice
- Code AIOT : 0100282920
- Régime : Néant
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Le projet JOIA Meridia porte sur la réalisation d'un programme de 788 logements, de commerce de proximité, de bureaux, d'un hôtel et d'un établissement para-hôtelier, d'une cité du bien-être et de parkings de stationnement, d'une surface totale d'environ 75 000 m² de plancher, s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement de la ZAC NICE MERIDIA.
Le projet comporte 12 bâtiments R+5 à R+7, 2 zones de parkings enterrés.
Il est découpé en 4 zones réparties entre les sociétés Eiffage Immobilier (tranche 1 et parking PK01) et Pitch immo (tranche 2 et 3) :

- Tranche 1 : parking Est PK01
- Tranche 1 zone 2 : bâtiments M3/M4/M5
- Tranche 2 : bâtiments M1/M2
- Tranche 3 : parking Ouest PK02 et bâtiments M6/M7

Thèmes de l'inspection :

- Déchets

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 concluant 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

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 présente inspection (1)	Proposition de délais
1	Registre des déchets sortants	Arrêté Ministériel du 31/05/2021, article 2	Demande de justificatif à l'exploitant	15 jours

(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	Gestion des déchets	Code de l'environnement du 17/12/2010, article L.541-2	Sans objet

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

Notre contrôle consistait à vérifier les mesures organisationnelles et les outils mis en œuvre par la société Pitch Immobilier pour assurer une gestion conforme des déchets eu égard à la réglementation en vigueur.
Nous avons constaté que les registres de suivi chronologique des déchets sortants ne contiennent pas toujours l'ensemble des informations requises imposées par l'arrêté ministériel du 31/05/21 fixant le contenu des registres déchets, terres excavées et sédiments mentionnés aux articles R. 541-43 et R. 541-43-1 du code de l'environnement.
Des erreurs ont par ailleurs été constatées sur les registres suite à des négligences d'entreprises externes chargées d'en assurer le remplissage. Ces erreurs non détectées par Pitch immobilier au moment de notre contrôle ont des répercussions sur la fiabilité des bilans de suivi des déchets.
D'un point de vue général, il ressort que la société Pitch Immobilier ne semble pas connaître et maitriser correctement la réglementation applicable à la gestion des déchets des chantiers dont elle a la charge: fiabilité des données, absence de vérifications intermédiaires sur le suivi des déchets générés par les chantiers, conformité des registres de déchets sortants, méconnaissance du Registre National des Déchets, Terres excavées et Sédiments (RNDTS), obligation de collecter auprès des différentes installations de valorisation les attestations de valorisation mentionnées à l'article D. 543-284 du code de l'environnement, etc.
Il serait opportun que la société Pitch engage une réflexion pour renforcer ses compétences dans ce domaine.

2-4) Fiches de constats

N° 1 **:** Registre des déchets sortants

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 31/05/2021, article 2
Thème(s) : Autre, Traçabilité des déchets
Prescription contrôlée : Les exploitants des établissements produisant ou expédiant des déchets tiennent à jour un registre chronologique où sont consignés tous les déchets sortants. Le registre des déchets sortants contient au moins les informations suivantes : a) Concernant la date de sortie de l'installation : - la date de l'expédition du déchet ; b) Concernant la dénomination, nature et quantité : - la dénomination usuelle du déchet ;- le code du déchet sortant au regard de l'article R. 541-7 du

code de l'environnement ;- s'il s'agit, de déchets POP au sens de l'article R. 541-8 du code de l'environnement ;- le cas échéant, le code du déchet mentionné aux annexes VIII et IX de la Convention de Bâle susvisée ;- le cas échéant, le numéro du ou des bordereaux de suivi de déchets mentionnés aux articles R. 541-45 du code de l'environnement et R. 1335-4 du code de la santé publique ;- la quantité de déchet sortant en tonne ou en m3 ;
c) Concernant l'origine du déchet :
- l'adresse de l'établissement ;- l'adresse de prise en charge lorsque celle-ci se distingue de l'adresse de l'établissement ;- la raison sociale, le numéro SIRET et l'adresse du producteur initial du déchet, ou, lorsque les déchets apportés proviennent de plusieurs producteurs, le ou les codes INSEE de la commune de collecte des déchets ;
d) Concernant la gestion et le transport du déchet :
- la raison sociale et le numéro de SIREN de l'éco-organisme si le déchet est pris en charge par un éco-organisme mis en place dans le cadre d'une filière à responsabilité élargie du producteur définie à l'article L. 541-10-1 du code de l'environnement ;- la raison sociale, le numéro SIRET et l'adresse du ou des transporteurs qui prennent en charge le déchet, ainsi que leur numéro de récépissé mentionné à l'article R. 541-53 du code de l'environnement ;- la raison sociale et le numéro SIRET du courtier ou du négociant ainsi que leur numéro de récépissé mentionné à l'article R. 541-56 du code de l'environnement, si le déchet est géré par un courtier ou un négociant ;
e) Concernant la destination du déchet :
- la raison sociale, le numéro SIRET et l'adresse de l'établissement vers lequel le déchet est expédié ;
- le code du traitement qui va être opéré dans l'installation vers laquelle le déchet est expédié, selon les annexes I et II de la directive 2008/98/CE relative aux déchets ;
- la qualification du traitement final vis-à-vis de la hiérarchie des modes de traitement définie à l'article L. 541-1 du code de l'environnement ;
- le cas échéant, le numéro du document prévu à l'annexe VII du règlement (CE) 1013/2006 susvisé ou le numéro de notification et numéro de saisie du document prévue à l'annexe I-B du règlement (CE) 1013/2006 susvisé ;
- le cas échéant, le code de traitement mentionné à l'annexe IV de la Convention de Bâle susvisée.

Constats :

Suite à notre demande du 09/08/24, la société Pitch immobilier nous a transmis par courrier du 17/09/24 plusieurs documents relatifs à la gestion des déchets du programme immobilier JOAI Méridia.
Nous avons notamment réceptionné les registres des déchets sortants du chantier pour le GIE "Joia Meridia Infra" en qualité de maitre d'ouvrage des parkings en infrastructure de l'opération et des déchets générés par les superstructures des tranches 2 et 3.
Nous avons constaté que les informations contenues dans les registres susvisés répondent partiellement aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 31/05/21. En effet, le **registre de la tranche 3 ne contient pas l'ensemble des informations requises pour lequel il manque les informations suivantes :**

pour le transporteur: le numéro du récépissé mentionné à l'article R.541-53 du code de l'environnement
pour le(s) établissement(s) vers lesquels sont expédiés : le numéro SIRET

Le registre de la tranche 2 est quant à lui conforme.

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

Transmission sous 15 jours du registre des déchets sortants conforme aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 31 mai 2021 fixant le contenu des registres déchets, terres excavées et sédiments mentionnés aux articles R. 541-43 et R. 541-43-1 du code de l'environnement.

Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Demande de justificatifs à l'exploitant
Proposition de délais : 15 jours

N° 2 **:** Gestion des déchets

Référence réglementaire : Code de l'environnement du 17/12/2010, article L.541-2
Thème(s) : Autre, Gestion des déchets
Prescription contrôlée : « Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. « Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. « Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.
Constats : Suite à notre visite du chantier, nous avons demandé à la société Pitch immobilier par courrier du 09/08/24 de nous transmettre un certain nombre de documents visant à contrôler la gestion et le suivi des déchets du chantier Joia Méridia. Les documents nous ont été transmis par courrier du 17/09/24. Par courriel du 06/11/24, nous avons fait part de nos observations sur les documents transmis, notamment sur l'existence d'écarts de tonnages entre le bilan intermédiaire de la gestion des déchets qui nous a été transmis et les registres de déchets sortants. La société Pitch immobilier qui nous a répondu par courrier du 05/12/24 a apporté des corrections suite à la découverte d'erreurs sur les requêtes par filtrage des données. Selon la société Pitch immobilier, ces erreurs seraient dues à des négligences de la part des entreprises externes chargées d'en assurer le remplissage. Ces erreurs non détectées par Pitch immobilier au moment de notre contrôle ont des répercussions sur la fiabilité des bilans de suivi des déchets. D'un point de vue général, il ressort que la société PItch Immobilier ne semble pas connaître et maitriser correctement la réglementation applicable à la gestion des déchets des chantiers dont elle a la charge: fiabilité des données, absence de vérifications intermédiaires sur le suivi des déchets générés par les chantiers, conformité des registres de déchets sortants, méconnaissance du Registre National des Déchets, Terres excavées et Sédiments (RNDTS), obligation de collecter auprès des différentes installations de valorisation les attestations de valorisation mentionnées à l'article D. 543-284 du code de l'environnement, etc. Il serait opportun que la société Pitch engage une réflexion pour renforcer ses compétences dans ce domaine.
Type de suites proposées : Sans suite