

La vérification diligente en environnement

Un outil de gestion de risque

Mise en perspective

Selon IMAA(*)

- En 2017 : 3 566 transactions, avec plus de 165 G\$
- En 2018 : 3 316 transactions pour plus de 188 G\$

Announced M&A in Canada by Numbers & Value by Years

Since 1985, more than 65413 mergers & acquisitions transactions have been announced with a known value of almost \$689.7 bil. USD. In 2007, a new record has been broken in terms of transaction numbers with 3,572 transactions. 2007 was the all time high in terms of value with 380.2 bil. USD.



* The Institute for Mergers, Acquisitions and Alliances (IMAA)
<https://imaa-institute.org/m-and-a-statistics-countries/>

Déroulement

1. Introduction

Généralités et définitions

Contexte et objectifs

Principes directeurs

Enjeux, risques et qualités recherchées

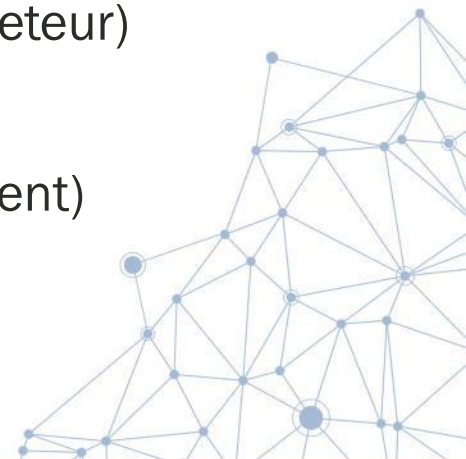
2. Études de cas (3 exemples)

Cas industriel à portée internationale (point de vue acheteur)

Cas industriel local et USA (mitigation du risque)

Cas commercial à saveur locale (achat et réaménagement)

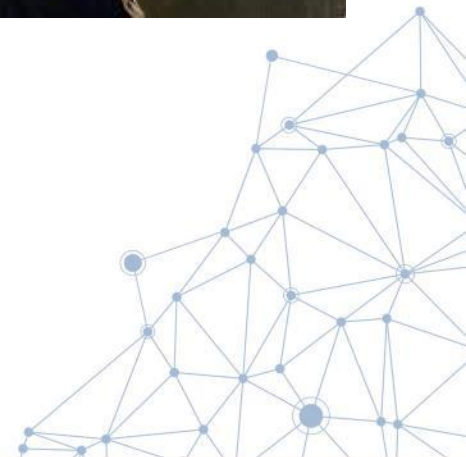
3. Conclusions et questions



Généralités sur la diligence raisonnable en environnement

Notion de diligence raisonnable

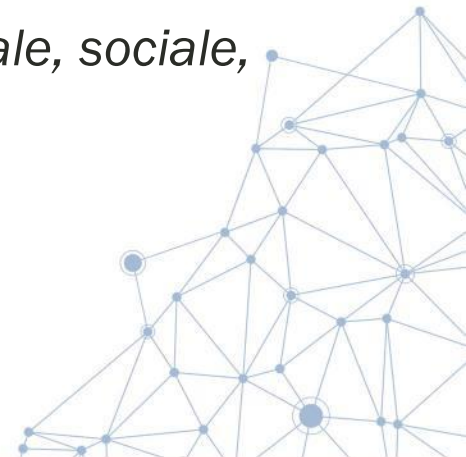
- Claire et distincte?
 - Nombreux aspects des activités des entreprises
 - Vaste spectre d'enjeux inhérents aux processus transactionnels
 - Passifs environnementaux = dévastateurs



Définitions

Wikipédia

- *La diligence raisonnable est :*
 - *l'ensemble des vérifications qu'un éventuel acquéreur ou investisseur va réaliser avant une transaction, afin de se faire une idée précise de la situation d'une entreprise.*
 - *De manière plus générale, la diligence raisonnable est le degré de jugement, de soin, de prudence, de fermeté et d'action auquel on peut s'attendre d'une personne raisonnable, dans les circonstances considérées.*
- *Stratégique, environnementale, informatique, légale, fiscale, sociale, comptable et financière, etc.*

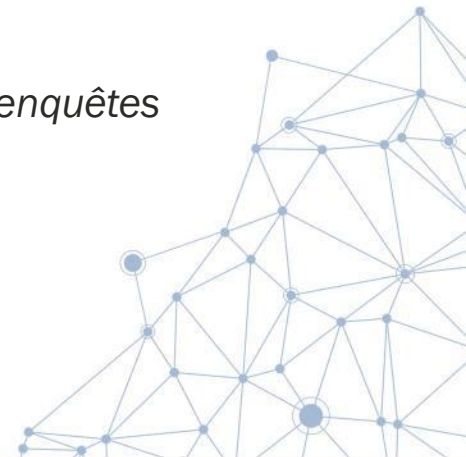


Définitions

Nos confrères américains

(adapté et traduit de l'agence de protection de l'environnement (EPA))

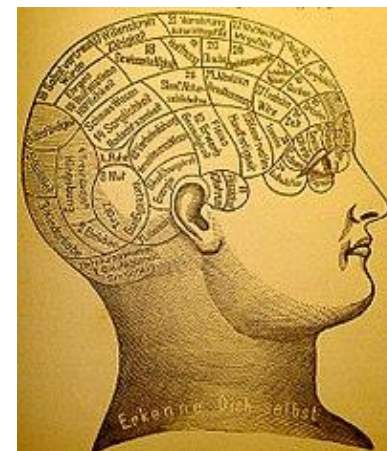
- *La norme de diligence raisonnable, qui consiste à « mener toutes les enquêtes appropriées » avant une acquisition,*
 - *est l'une des bases permettant à un acheteur potentiel d'immeubles, ou à un locataire éventuel dans certaines circonstances de prétendre à une défense en responsabilité en vertu de la Loi sur la protection, l'environnement et la responsabilité en matière d'environnement.*
- *Norme ASTM E1527-13 pour EES Phase I rencontre les exigences pour enquêtes appropriées*



Définitions

Le concept retenu

- « La diligence raisonnable est un **processus** d'enquête **dynamique et systématique** ayant recours à des **procédures reconnues** et logiques avant une transaction commerciale, à travers un **cadre contractuel** pour lequel un **niveau précis d'évaluation et de risque** est défini entre les parties ».



Généralités sur la diligence raisonnable en environnement

Plus qu'une tendance

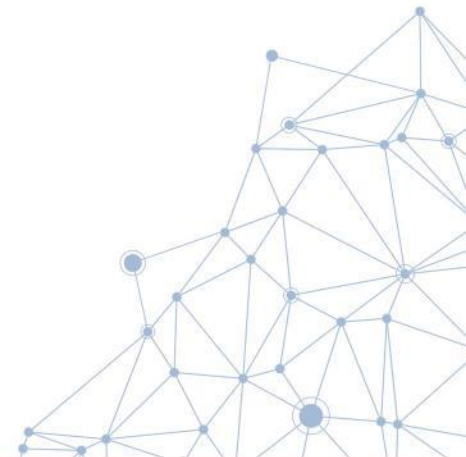
- Favoriser un meilleur comportement sur le plan environnemental
- Favoriser la responsabilité corporative
- Encourager les meilleures pratiques
- Se défendre en cas de poursuite
- Dresser un portrait à un moment précis des enjeux environnementaux propres aux activités d'une entreprise

La diligence environnementale est un outil essentiel pour gérer les risques et éviter les passifs.



Principes directeurs et principales qualités

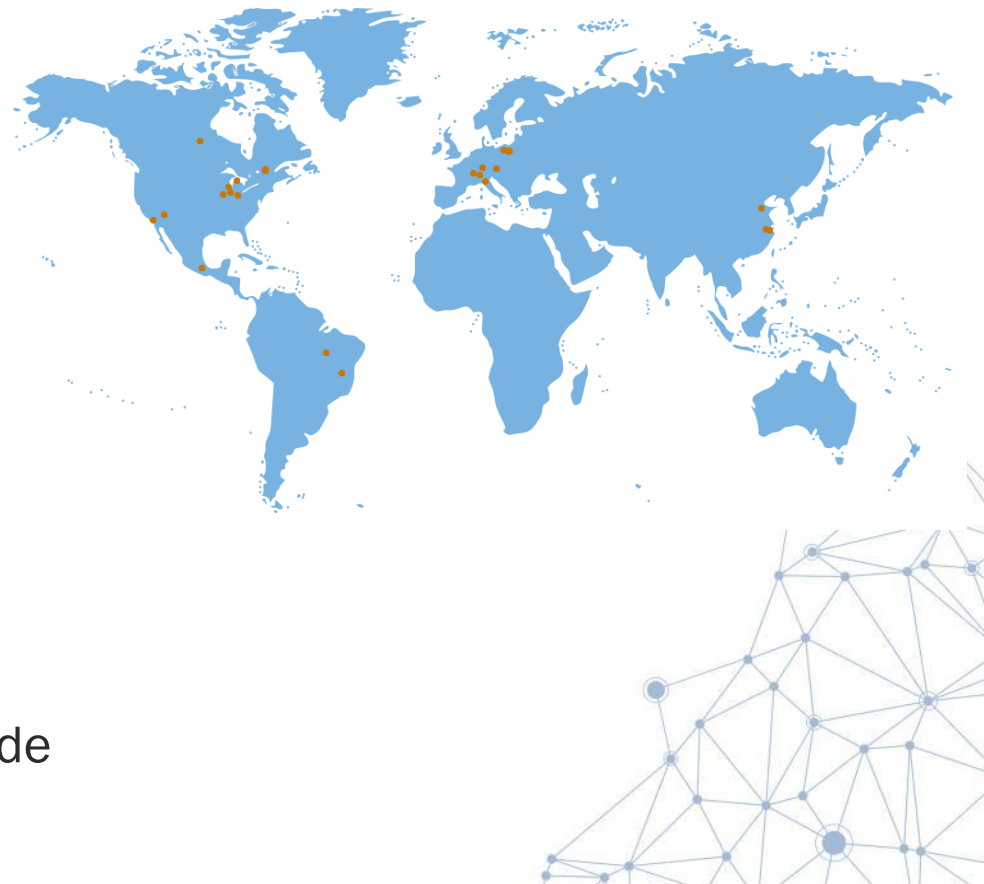
- Connaissances nécessaires
- Objectif indépendant
- Jugement, discernement (ce qui est significatif ou non)
- Multidisciplinaire
- Communication
- Bilinguisme
- Esprit de synthèse
- Capacité d'agir sous pression
- Maîtrise de ses moyens



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

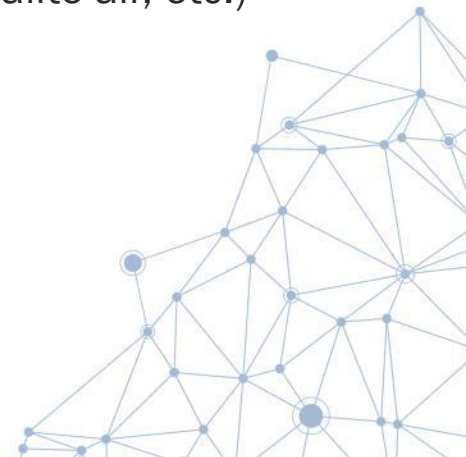
- **Siège social à Montréal, depuis 1984**
 - Client industriel confidentiel
 - Plus de 25 sites à travers le monde
 - Services de pointe dans le traitement thermique du métal
 - Marchés de l'aéronautique, de l'aviation, de l'automobile, etc.
- **2015 – Premières étapes du projet**
 - Appuyer l'entreprise d'un point de vue juridique et légal



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

- 2017 – Enquêtes de haut niveau sur le passif environnemental potentiel associé à de nombreux sites
 - Quelle approche pour assurer rigueur réglementaire
 - ASTM (autres pays)
 - CSA (Canada)
 - EESA (partout)
 - Définir les types de risques (sols, eau, traitement d'eau usée, qualité air, etc.)
 - Établir portée du mandat
 - Définir « Tolérance au risque » : \$ 50 K
 - Limitations



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

- Critères d'évaluation

- Risque existant (peu susceptible de dépasser 50 k\$)
 - Sites loués depuis longues dates, n'ont pas démontrés d'activités antérieures « habituellement reconnues » comme susceptibles de générer des impacts environnementaux significatifs (ventes, bureaux, etc.), sans opérations industrielles.
- Risque existant en lien avec manque d'informations ou risques opérationnels (susceptible de dépasser 50 k\$)
 - Peu ou pas d'informations historiques, pas de documentations sur les exigences réglementaires, pas de permis identifiés, de CA, présence d'équipements souterrains, passifs industriels connus, etc.
- Risque environnemental connu (>50 k\$)
 - Données historiques claires, activités industrielles, propriétés voisines, etc.



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

- Étapes clé du projet :
 - Client crée une Dataroom
 - Équipe de projet effectue revue documentaire
 - Synthèse exhaustive
 - Bien connaître chacun des sites



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

SUMMARY OF FINDINGS									
SCOPE OF WORK:									
			In Tetra Tech's opinion, these Sites present a low environmental / operational risk. These sites could be either leased or be used to support commercial activities that do not generally suggest significant environmental impact (e.g. sales office, electronic repair room, etc.), nor support any industrial production activities. Generally, recommendations are based on due diligence principles. Based on Novacop decision, those Sites do not require further investigation or studies until buyer's request.						
			In Tetra Tech's opinion, these Sites present potential environmental / operational risks pertaining to data gaps or regulatory requirements (lack of historical information or information pertaining to actual activities, data gaps related to permitting and environmental requirements, etc.).						
			In Tetra Tech's opinion, these Sites present a definite environmental / operational risk pertaining to historical information or information pertaining to actual activities, and/or environmental concerns already identified within the documents reviewed.						
Site #	Properties characteristics		2015 Environmental Due diligence Information			2016 Tetra Tech Document Review			
	Entity	Type	2015 FMD Comments	2015 FMD Questions	2015 FMD Recommendation	Reports/ Questionnaire available	2016 Tetra Tech Findings Comments	2016 Tetra Tech Recommendation	
1	Leased (since 1995)	15,000 sqft	Contaminants on site are stored in above-ground storage tanks (nitrogen, ammonia, hydrogen and CO ₂) Nihes claims to have all required authorizations. FMD required with Lavery in order to verify if Nihes had a Certificate of Authorization issued by the Minister of Environment for this site and Lavery responded that Nihes did not have a certificate and never had any discussions/correspondence with the Ministry as to whether one is necessary.	N/A	Consider whether you are comfortable operating without a Certificate of Authorization post-closing (waiting for granted) the Seller's view that one has not, to date, been needed) or consider contacting the Minister of Environment post-closing to determine if one is needed. No further action required subject to the requirements of the Purchaser's tender.	Questionnaire On-site activities since 1995. A City of Montreal Permit was delivered in 2014 pertaining to Air emission. The facility seems to have operated without any known MDECC Certificate of Authorization (CoA) or Permit. No information regarding historical uses of the Saint-Laurent facility Site. No significant information provided pertaining to environmental site conditions. The questionnaire indicates no known spill, environmental incident, no aboveground/underground storage tank containing heating oil.	Since the Environment Quality Act is actually in major transition, Novacop should validate if the Saint-Laurent facility requires a Certificate of Authorization (CoA) that would be delivered by MDECC. Novacop should also validate activities and installations compliance with the information contained in the City of Montreal permit delivered in 2014 (facility's production capacity, equipment, etc.). In this context, it is recommended to proceed with an environmental compliance verification audit (ECV) at the St-Laurent Site.		
2		Building	No environmental due diligence questionnaire was completed (building corporation)	No further action required as this entity is a holdco.	N/A	No One person works at this location since the past ten (10) years. No industrial activities are ongoing. Site is used as an office in a commercial office building. No significant information was provided pertaining to this Site. - No address mentioned in the document reviewed; - No information provided pertaining to environmental site conditions. Nevertheless, based on the information provided and reviewed by Tetra Tech in the context of the present mandate, environmental concerns that could result from Nihes metal GmbH activities are not suspected as part of the ongoing activities operated by the latter.	Based on the March 20, 2016 conference call, this Site has been removed from the current list.		
3		Property (1954) 800 sq. meters, total lot area 1950 sq. meters	Contaminants on site are contained in their bottles. Adjustment on site is contained in the building layout's drawings. Has all required authorizations.	-	No further action required subject to the requirements of the Purchaser's tender.	Questionnaire Light commercial activities (assembly, repairs, etc.) since 1954 by Proceus-Electronic GmbH. Activities are essentially performed in a residential building. Located in a residential area. Historical use since 1954 - craftsmen shop, sales office and private housing of previous owner. No historical information prior to 1954 (house of previous owner). Building dating back to the 1920s. Asbestos containing material is validated in the building heads and could be present in some areas within the building (s). - No address mentioned in the document reviewed; - No information provided pertaining to environmental site conditions. Nevertheless, based on the information provided and reviewed by Tetra Tech in the context of the present mandate, environmental concerns that could result from Proceus-Electronic activities are not suspected as part of the ongoing activities operated by the latter.	Since this Site does not support any industrial activities, there is no environmental risk. Wait for specific/additional request from buyer. Nevertheless, if renovation or dismantlement activities are to be performed on the existing building, the presence of asbestos containing material should be verified.		
4	Office space Leased property (since 1997)		Has all required authorizations	-	No further action required as this site is a sales office.	Questionnaire Office is located on the second story of a commercial office building. Commercial activities since 1997 (Proceus-Electronic S.A.R.L. sales, engineering assembly of small electrical cabinets, probe repair) No industrial activities are ongoing on Site and no chemical use on Site. No information pertaining to historical uses of the Site. No information regarding soil and groundwater quality of the Site. Nevertheless, based on the information provided and reviewed by Tetra Tech.	Since this Site is leased and based on the fact that it does not support any industrial activities, there is low environmental risk. Wait for specific additional request from buyer.		

Cas de figure # 1

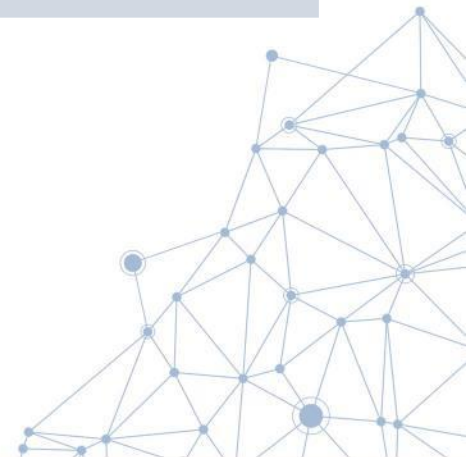
Projet à portée internationale

Sites	Emplacements	Étapes complémentaires recommandées
1	Montréal	Évaluation environnementale de site Phase I (ÉES Phase I) Vérification de conformité (VCE)
5	Pologne	
12	Mexique	
15 B	Illinois, É.-U.	
17	Italie	

Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

Sites	Lieux	Investigations techniques proposées
15 B	Illinois, É.-U.	Travaux complémentaires de caractérisation environnementale - Phase II (sols + eau souterraine) 10 forages / Sites + Puits observations
17	Italie	



Cas de figure # 1

Projet à portée internationale

- Principales difficultés :

- Langage
- Fuseaux horaires
- Procédures locales,
- Facturation / devises
- Obus non explosés (UXO)

- Projet à suivre, car des étapes subséquentes sont à venir

锡山经济技术开发区管理委员会文件

锡开管外〔2013〕75号

关于同意尼蒂斯（无锡）热工技术有限公司
变更出资方式、增资及变更经营地址的批复

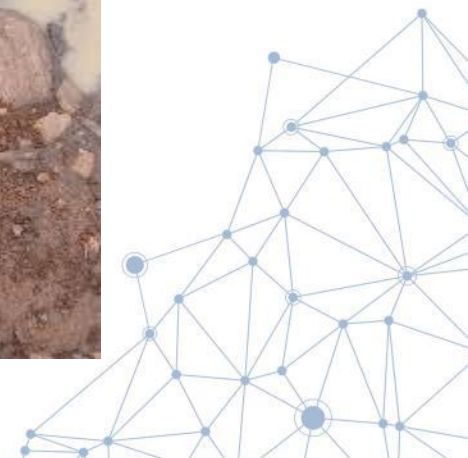
尼蒂斯（无锡）热工技术有限公司：

你公司《关于尼蒂斯（无锡）热工技术有限公司变更出资方式、增资及变更经营地址的申请》及有关材料收悉。

经审核，现批复如下：

一、同意尼蒂斯（无锡）热工技术有限公司（以下简称公司）注册资本200万美元，其中未到位注册资本119.909万美元出资方式由现汇出资变更为设备折合119.909万美元出资。

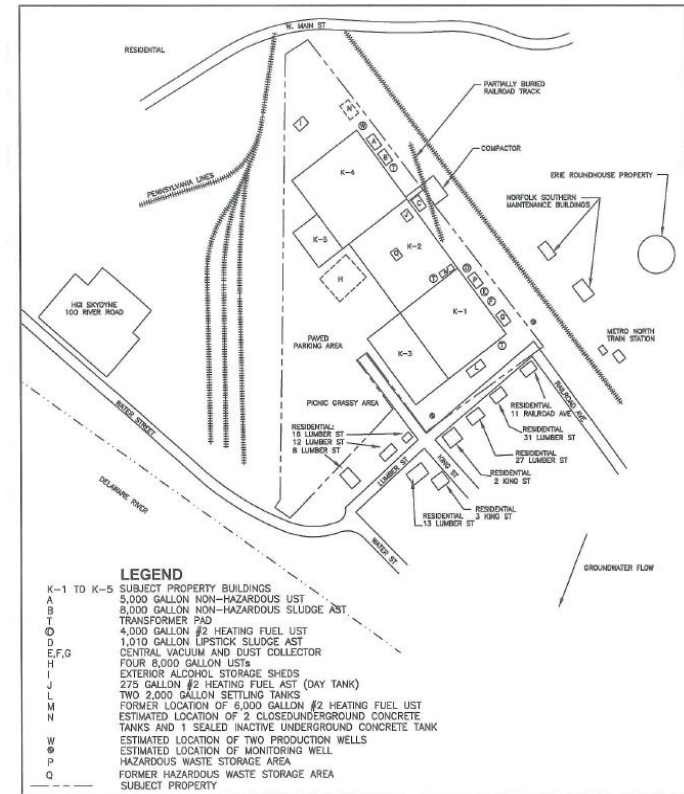
二、同意公司的投资总额由280万美元增加至420万美元，注册资本由200万美元增加至300万美元，新增注册资本100万美元，由投资方NTT THERMAL INC.以现汇50万美元、设备50万美元投入。



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

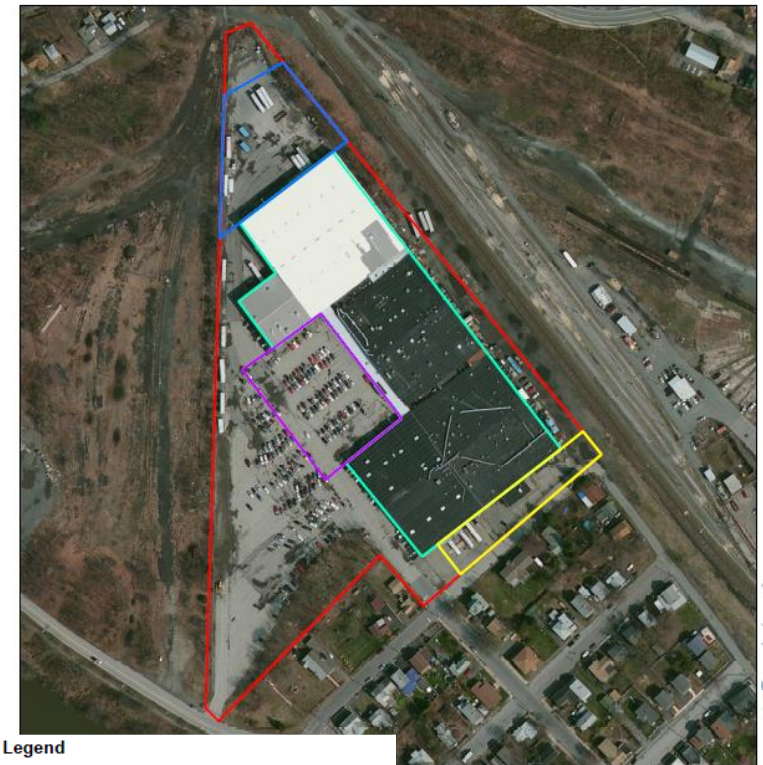
- Processus d'acquisition d'une usine de fabrication de produits de cosmétiques en 2015
- Plusieurs sources et préoccupations environnementales
 - Réservoirs souterrains
 - Entreposage en bassins bétonnés souterrains
 - Propriétés voisines / Passif environnemental historique
 - Chemin de fer
 - Utilisation / Entreposage de produits chimiques
 - Secteur mixte



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

- Investigations de terrain
 - Levé géophysique
 - 15 forages, 5 puits d'observation
 - Échantillonnage de l'air ambiant
 - 25 stations d'échantillonnage de vapeurs sous la dalle
- Procédures qui requièrent une approbation du NYSDEC*



- Legend
- Lumber Street Area
 - Concrete Tank and Potential Former Dry Well Area
 - Suspect UST Area
 - Approximate Site Boundary
 - Lab Buildings Area

* New York State Department of Environmental Conservation

Cas de figure # 2

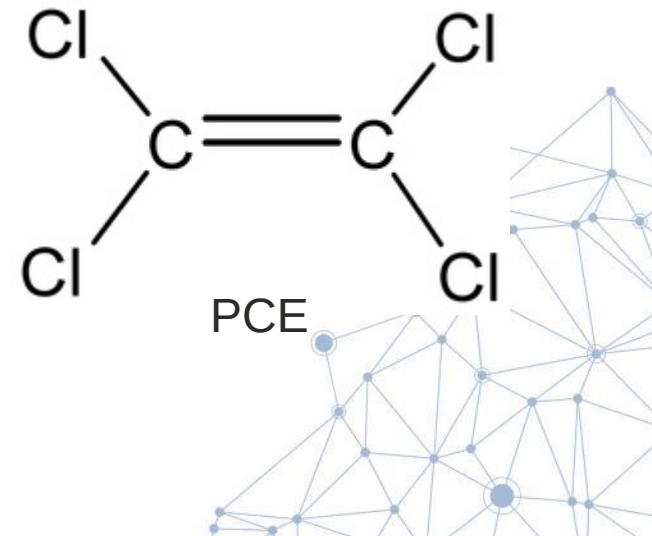
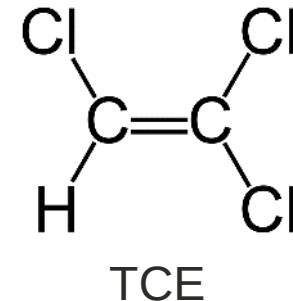
Mitigation du risque

- **Résultats**

- Sols
 - Hydrocarbures pétroliers
- Eau souterraine
 - Faibles teneurs en COV et COSV, mais pas au-delà des normes
- Air intérieur
 - COV dans les limites des teneurs de fond
 - Mais utilisés dans les opérations

- **Risque principal**

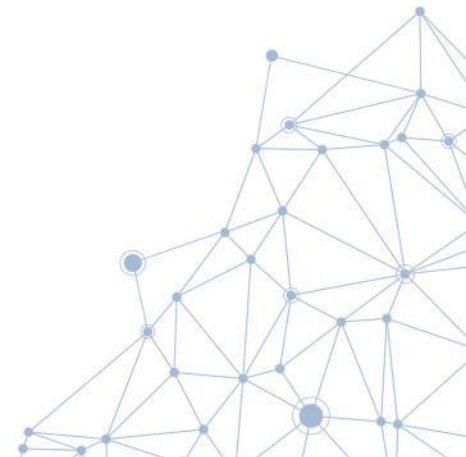
- Vapeurs sous la dalle
 - COV (TCE, PCE)



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

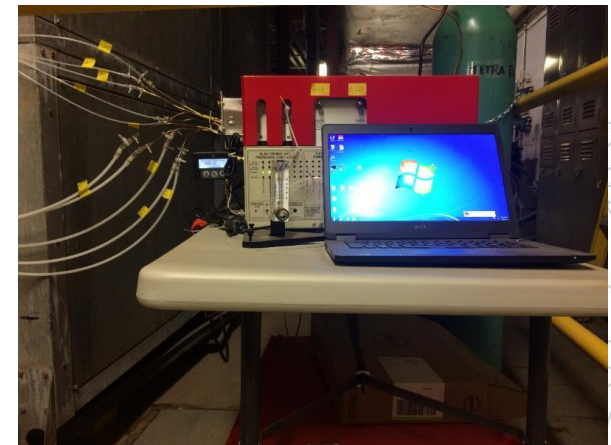
- Risque sur la santé humaine
- Risque environnemental
- Risque financier
- Recommandations
 - Contrôle des infiltrations de vapeurs
- Provisions pour transaction



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

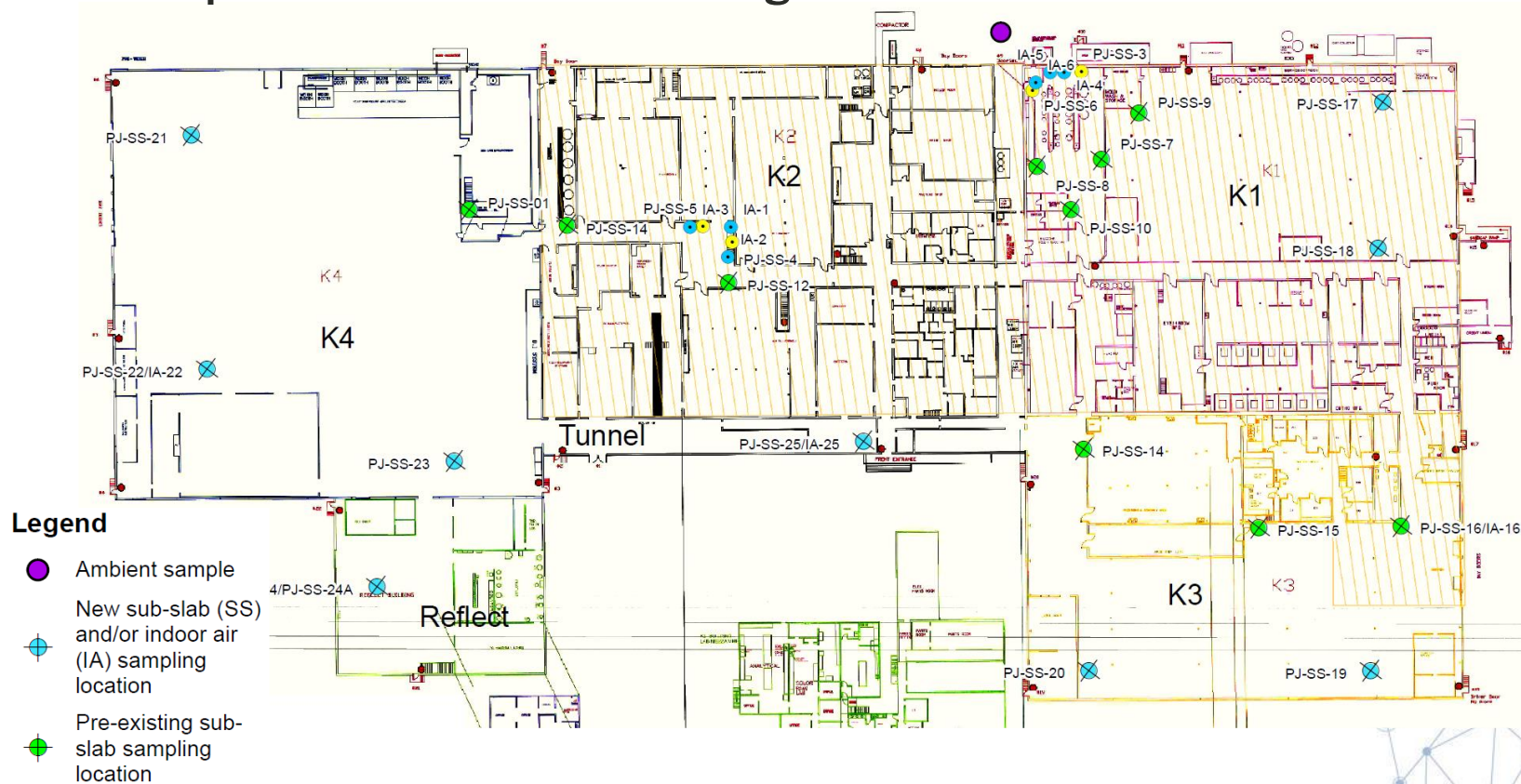
- Étapes intermédiaires avant mitigation
 - Installations de stations d'échantillonnage
 - Collectes de dizaines d'échantillons par jour pour TCE/PCE
 - Chromatographe sur le site
 - Système d'alerte par courriel et texto avec seuil d'alerte (*early warning*)



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

Mise en place des mesures de mitigation



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

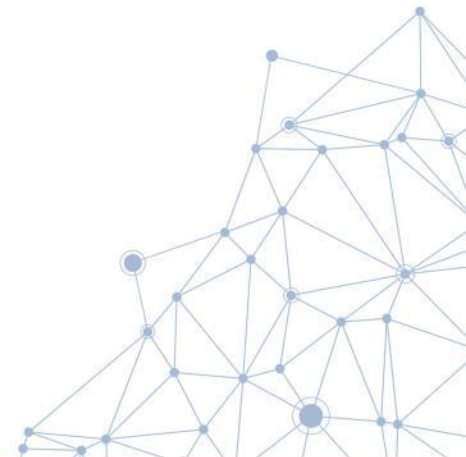
- Installation de 99 points de succion sous le plancher
- Réseau de points raccordés à 7 ventilateurs sur le toit
- Réservoir à condensat
- Canalisations / tuyauterie intérieure



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

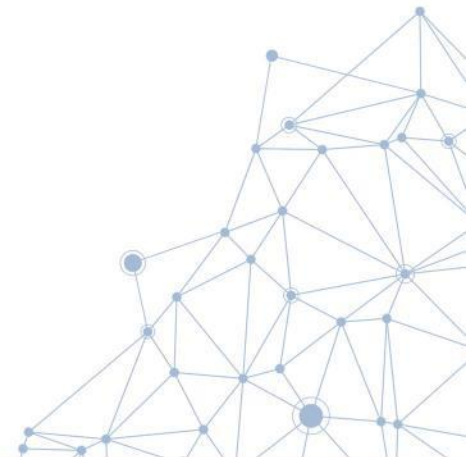
- Principaux avantages de l'approche préconisée :
 - Permettre de libérer des sommes importantes
 - Agir sur les risques opérationnels et de santé
 - Diminuer les délais pour la transaction
 - Favoriser la garantie des résultats
 - Permettre à la transaction d'aller de l'avant



Cas de figure # 2

Mitigation du risque

- **Avantages de la mitigation du risque :**
 - Agir à la source
 - Peu énergivore
 - Transparence, accès à un large éventail de données en temps réel
 - Coûts plus faibles que les méthodes traditionnelles
 - Prévention au niveau de la santé des travailleurs
 - Gestion d'un passif environnemental important
 - Poursuite des opérations de l'usine



Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

- **Place Fleur-de-Lys**

- Projet à large spectre
- Transaction commerciale d'envergure et confidentielle
- Tolérance au risque du Client = élevée
- Mettre des montants en compte *Fidéicommiss* pour utilisation future

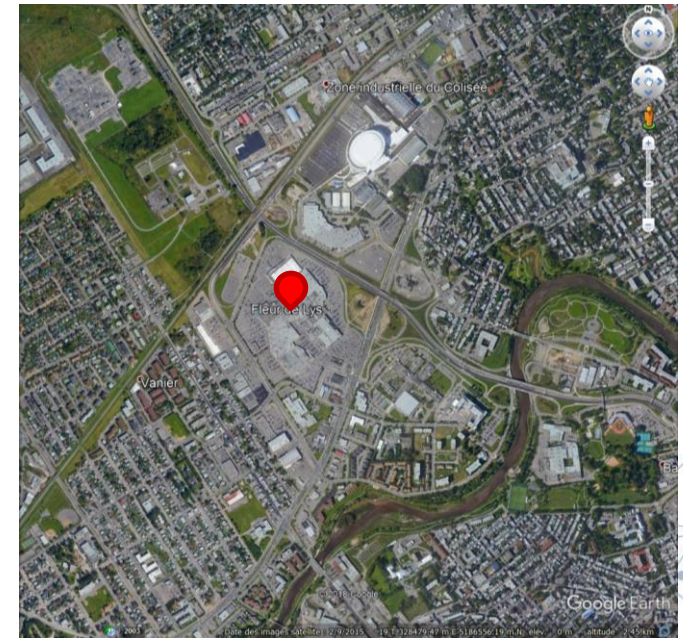


Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

• Objectifs

- Recueillir une opinion technique de haut niveau
 - Mécanique
 - Bâtiment + Structure
 - Électrique
 - Environnement
- Fournir aux parties une information pertinente sur les coûts de mise à niveau
- Concevoir des scénarios de réhabilitation
- Respecter les délais



Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

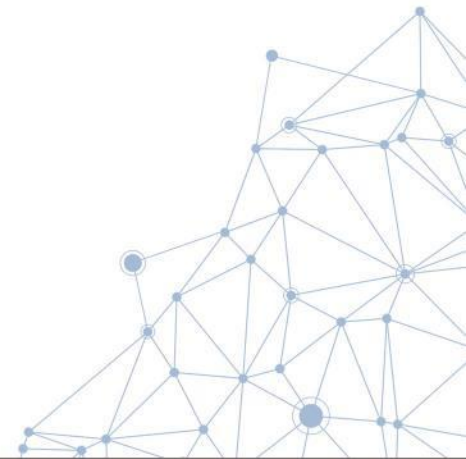
- Multidisciplinaire
- Plusieurs divisions de marché
- Difficultés :
 - Harmoniser les livrables dans les délais
 - Communication interdisciplinaire
 - Délais très courts (1 mois)
 - Contamination au-delà limites du site
 - Syndic de faillite gère une partie du terrain
 - Locataire station-service



Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

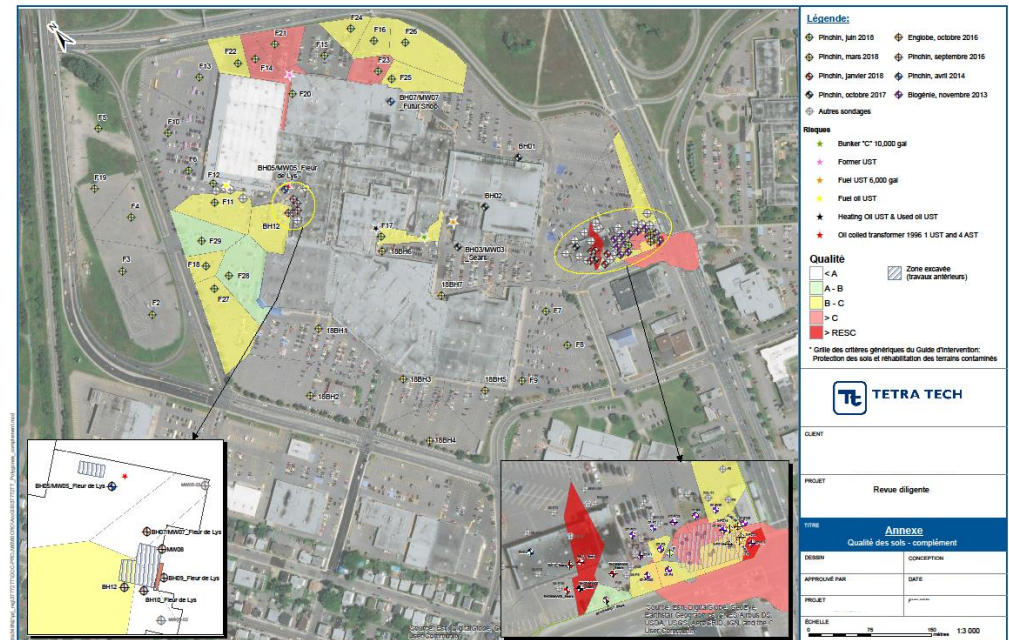
- **En environnement :**
 - Révision de dizaines de documents de références, étalés sur plus de 2 décennies
 - ÉES Phase I, II, III
 - Travaux de réhabilitation / Traitement in situ
 - Activités de distribution de carburant
 - Multiples études réalisées par des tierces parties
- **Portrait précis du passif environnemental**
 - Modèle(s) conceptuel(s)
 - Différents scénarios devaient être préparés



Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

- Plan de caractérisation complémentaire
 - Secteurs ciblés
 - Définir modèle conceptuel
 - Superficie: 300 000 m²
- Plusieurs scénarios
 - Couvrir les risques et écarts
 - Probabilités associées à chaque scénario



Cas de figure # 3

Projet d'acquisition locale

- Estimation des coûts de réhabilitation
 - Réglementation
 - Usages actuels
 - Usages futurs
 - Basé sur des données fiables
 - Taux du marché

3777ZTT - ÉVALUATION DES SCÉNARIOS DE GESTION DE RÉHABILITATION DES SOLS
2023-04-18

Scénario				
Coûts estimés Possibilités				
XXXXXXXXX \$				
XXXXXXXXX \$				
XXXXXXXXX \$				
Sommatoire des données utilisées en fonction (Sous-résumé personnalisé)				
Catégorie/Données	Unité	Plancher de base	Données et non Plancher de base	Somme globale
Superficie estimée de la totalité des sols contaminés à réhabiliter (C et C+ de 1982)	m ²			
Volume des contaminants C+	m ³			
Volume des contaminants C-	m ³			
Volume des contaminants HCB	m ³			
Notes: - Révisions des coûts région de Québec - Facteur de financement public - Facteur de conversion de L&A Agri-Canada pour les sols				
Hypothèses et contingences				
1. L'estimation des coûts ne tient pas compte : - De la remise en état des lieux après les travaux de réhabilitation par excavation puisqu'il est présumé que des travaux de construction auront lieu sur ces propriétés après les travaux de réhabilitation; - De la présence de sols contaminés sous l'emprise des bâtiments existants lorsque la profondeur de la contamination est supérieure à 1,20 m de profondeur, soit la profondeur présumée des fondations du bâtiment; - De la présence potentielle de sols contaminés à des profondeurs supérieures aux intervalles qui ont été confirmés par des résultats d'analyse comme étant impactés au-delà des limites d'usage tels que contenus dans les documents techniques relatifs par Tetra Tech; - Des coûts potentiels associés aux obligations pouvant découler du démantèlement des équipements pétroliers existants, au démantèlement du bâtiment existant ou au démantèlement de tout ouvrage pouvant être présent sur le terrain ou réinstallé lors des travaux d'excavation; - Des coûts potentiels associés aux obligations pouvant découler de la mise à jour ou de la mise aux normes des équipements ou des infrastructures existantes sur le site; - De tout travail connexe pouvant être requis par la mise en œuvre des travaux de réhabilitation (stabilisation des parois d'excavation, soutènement et protection de structures, travaux en sous-sol, etc.); - De travaux qui pourraient potentiellement être requis sur les propriétés voisines autres que les rues sus-mentionnées, si applicables; - Des coûts associés aux demandes de permis ou d'autorisation requises par les différentes autorités municipales ou gouvernementales, si applicables; - De la préparation de tout autre document pouvant être requis par des exigences légales ou réglementaires; - De la préparation d'études de caractérisation « affinitaires » ni aux autres exigences pouvant être associées à l'application de la section IV.2.1 de la LCE, le cas échéant; - De la gestion de toute autre matière ou de tout matériel pouvant se retrouver sur le site, ou dans le sous-sol du terrain; - De l'importation de sols « propres » ou de tout travail de remblayage ou de compaction qui pourraient être requis pour remettre le site en état suite aux travaux d'excavation et de réhabilitation du site.				
Limitations				
2. L'utilisation de cette lettre est soumise aux termes, conditions et restrictions énoncées dans les Rapports en plus des termes, conditions et restrictions indiqués ci-dessous: - Tetra Tech ne fait aucune représentation et garantit à l'effet que notre mandat consistait à une étude, et ne fait de représentations et garanties différentes ou additionnelles à celles contenues dans les Rapports. Sous réserve des autres conditions et limitations contenues à la présente, la responsabilité de Tetra Tech qui pourrait découler de la présente ou d'une quelconque façon aux représentations contenues aux Rapports et les recommandations qui en découlent, le cas échéant, est limitée au montant de cinquante mille dollars (50 000 \$). - Les informations et conclusions contenues dans les Rapports s'appliquent à la propriété telle qu'elle était au moment de la réalisation de l'étude. Si l'utilisation ou les conditions du site changent, les informations et conclusions décrites aux Rapports pourraient ne plus s'appliquer. - Tetra Tech ne fait aucune représentation quant à la qualité marchande de la propriété et aucune représentation à cet effet ne doit être déduite des Rapports. - Les Rapports sont destinés à être utilisés dans leur intégralité. Aucun extrait ne peut être considéré comme représentant des résultats de l'étude. - Les Rapports ne peuvent être reproduits en totalité ou en partie sans notre consentement écrit préalable. À moins d'être repris par nos collaborateurs, conseillers juridiques ou tout organisme administratif. Dans tous les cas, les Rapports doivent être fournis dans leur intégralité, avec une copie de la présente lettre. - Cette lettre de limitation n'est pas censée et ne confère aucun droit ou responsabilité à un tiers, à moins d'une entente écrite entre Tetra Tech et le tiers. Nous déclinons toute responsabilité pour toute perte ou dommage subi par un tiers à la suite de décisions prises ou d'actions posées fondées sur les Rapports. Dans le cas où un tiers a une préoccupation au sujet de la propriété et cherche un rapport sur lequel il peut s'appuyer, il doit embaucher un consultant en environnement, structure, toxicologie, mécanique ou autre à ses propres frais. Sous réserve des conditions et limitations prévues à la présente lettre ainsi qu'à celles contenues dans les Rapports, vous pouvez vous fier à ceux-ci mais uniquement dans les limites et pour les retours pour lequel il est été préparé, sans affecter plus de droits que ceux obtenus par le client.				

Conclusions

- **La vérification diligente en environnement, en bref :**
 - Outil de gestion du risque (financier, environnemental, etc.)
 - Permet mise en place de mesures de mitigation
 - Processus dynamique / multidisciplinaire
- **Avantages :**
 - Pouvoir de négociations
 - Mettre à jour travaux de mise à niveau
 - Coûts selon différentes approches

Malgré les lots de difficultés, des projets des plus stimulants!



Questions et/ou commentaires?

