



## L'achat d'un terrain : l'importance de l'évaluation environnementale

Que ce soit pour l'achat d'un terrain ou d'une propriété immobilière, l'étude du sol est un paramètre important à considérer avant l'acquisition. Cette évaluation environnementale permet de déterminer le degré de contamination et de la détecter en amont afin d'éviter de nombreux problèmes sur le long terme.

Les polluants susceptibles de contaminer le sol et les eaux souterraines sont les :

- hydrocarbures pétroliers
- toxiques organiques
- métaux et substances radioactives
- pesticides
- autres.

Pour vérifier l'état environnemental d'un terrain, l'étude documentaire est recommandée afin de lister les activités antérieures susceptibles de le contaminer. Si l'étude de l'historique du site révèle des indices d'une probabilité de contamination, l'étape suivante consiste à prélever des échantillons de sol et de les analyser en laboratoire.

Les résultats d'analyse des échantillons de sol en laboratoire détermineront le degré de contamination et le type de contaminants. Ces données techniques permettent :

- d'évaluer l'ampleur du problème, les risques pour l'environnement
- d'estimer le coût d'une décontamination, déterminer les mesures correctrices à réaliser
- d'envisager les options qui s'offrent aux acheteurs potentiels, aider à la décision : acheter ou annuler l'offre d'achat.

Le risque de contamination est **plus élevé** lorsque des **activités industrielles** (garage mécanique, station-service, usine métallurgique) s'y sont déroulées dans le passé. En ville, les anciens terrains industriels convertis en zones résidentielles sont les plus concernés par des études de sol. En revanche, pour les terrains résidentiels, la **dégradation des réservoirs** d'huile de chauffage (enfouis ou hors-sol) entraîne des fuites de substances polluantes pour le sol et qui sont généralement toxiques pour la santé.



Lorsqu'une contamination est découverte, il est difficile de prouver qui est le responsable (les acheteurs et anciens vendeurs se renvoient la responsabilité).

C'est la raison pour laquelle, les **institutions financières exigent** de plus en plus auprès de leurs clients, d'effectuer des évaluations environnementales **avant d'accorder un prêt** hypothécaire. Cette démarche initiée par les institutions financières (prêteurs) leur permet de s'assurer que la valeur de la propriété et/ou du terrain, équivaut au montant de l'offre d'achat.

Dans le cas d'une contamination avérée, les propriétaires d'un terrain sont confrontés à des procédures judiciaires en cascade, à des démarches fastidieuses auprès des assureurs, à démontrer l'existence d'un vice caché, et enfin à **payer une somme onéreuse** pour décontaminer. Toutes ces étapes entraînent des coûts financiers élevés, une **perte de la valeur immobilière** de la propriété, du temps et de l'énergie pour solutionner le problème.

Afin d'éviter toute mauvaise surprise, mieux vaut anticiper. L'achat d'un terrain demeure un acte majeur loin d'être anodin. L'étude de sol n'est pas une futilité, elle **protège** le futur acheteur de nombreux soucis.

Adnane Ramromi  
**B.Sc., DESS, Génie géologique**  
**Directeur, Sécurité-Environnement**

**SolAirEau TEST Inc.** Compagnie spécialisée dans l'Expertise Environnement.  
**(514) 509-5283 / [adnane.ramromi@SolAirEau.ca](mailto:adnane.ramromi@SolAirEau.ca) / [www.SolAirEau.ca](http://www.SolAirEau.ca)**