

Pollution des sols, il défriche le terrain du diagnostic

Conforme au-dessus et pourtant pas si sain en deçà. La pollution des sols devient une problématique de plus en plus considérée par les pouvoirs publics, notamment avec l'entrée en vigueur de l'ESRIS. Marc Montfort, diagnostiqueur à Grenoble, explique la méthodologie de ce diagnostic et salue la prise de conscience qui en découle.

Marc Montfort a créé son entreprise « Diagnostics et expertises immobilières Grenoble » en 2006 dans la préfecture iséroise. DPE, gaz, électricité, à la vente ou à la location, il réalise les diagnostics les plus courants. Depuis deux ans, ce défenseur de l'environnement a décidé de compléter son offre, en se tournant vers le diagnostic de pollution des sols. Selon lui, un diagnostic bien plus « physique, salissant, long », mais tellement plus « passionnant ». Une sorte « d'enquête » qu'il associe sur certains aspects, au repérage amiante : « Le diagnostic pollution des sols se déroule en deux étapes. D'abord, une étude historique de documents, puis une phase de prélèvements ». Marc Montfort le concède, ce diagnostic est « plus complexe à réaliser. Il faut parfois jusqu'à trente minutes pour réaliser un prélèvement, soit une demi-journée pour la totalité et des jours à se documenter. » Avec le temps, il a l'œil, connaît les pièges des terrains et le passé des territoires. Parce que le micro marché qu'est le diagnostic pollution des sols l'impose, il prend régulièrement la route et quitte sa région. Il en réalise aujourd'hui entre 15 et 20. Marc Montfort, qui a voulu un temps se lancer dans le diagnostic de qualité de l'air, explique que ce sont les notaires et les agents immobiliers qui font appel à ses services dans le cas d'une vente, d'une location ou d'un audit. « On peut trouver le terrain parfait, situé à proximité des grands axes et aux bonnes dimensions avec un bâtiment fonctionnel, etc. Puis, on s'aperçoit, après diagnostic, que cinquante ans auparavant, il y avait, à ce même endroit une usine de produits chimiques, et là, ça change la donne. »

Phase 1 : une étude historique

« Dans le diagnostic de pollution des sols, la difficulté n'est pas de rendre compte d'un taux de pollution, mais plutôt de les comparer avec les degrés d'acceptation de pollution en fonction de la région », spécifie le diagnostiqueur. Cer-



Marc Montfort doit parfois utiliser un perforateur pour pouvoir

taines terres étant naturellement riches d'un polluant, le but est donc de savoir si les valeurs sont très largement supérieures ou non. C'est pour cette raison qu'un travail de recherches doit être réalisé en amont afin de savoir où l'on va et ce que l'on trouvera forcément. Pour la première phase du diagnostic, il étudie l'historique de la parcelle et réalise une étude sur sa vulnérabilité à travers de multiples interrogations : quel est le type de terrain ? Existe-t-il des dénivelés ? L'eau, si elle est présente, peut-elle drainer des polluants ? Le diagnostiqueur consulte aussi les sites internet du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) qui contiennent des photos aériennes des lieux. « Il me faut plusieurs jours, souvent deux ou trois, pour mener à bien cette enquête préalable. » Et c'est ce qui justifie un prix bien plus élevé que les diagnostics obligatoires classiques. Ce diagnostic est en effet vendu quelques milliers d'euros et représente 40% du chiffre d'affaires annuel du diagnostiqueur.

Phase 2 : prélèvements sur le terrain

Sur le terrain, Marc Montfort privilégie d'abord les prélèvements à des endroits qui peuvent être dangereux, comme à proximité des transformateurs, du réseau, des cuves de fioul, car naturellement « les stockages de pro-

“ On achète des maisons auparavant chauffées au fioul. Pourtant, personne ne s'intéresse au sol, et à une éventuelle pollution causée par une fuite. ”



Diagnostics et expertises immobilières Grenoble

atteindre la terre à prélever.

duits utilisés ou des déchets sont de potentielles sources de pollution », selon le diagnostiqueur. Alors, en extérieur, il prend une gouge -sorte de tige creuse cylindrique de quatre centimètres de diamètre- pour l'enfoncer dans la terre et prélever la matière. Mais, parfois dans les intérieurs, et c'est là où le métier devient plus « physique », il doit percer. « Je prends un perforateur pour trouver les dalles afin d'accéder à la terre. Il arrive régulièrement que les cuves soient recouvertes d'enrobés, donc je suis obligé de casser », détaille Marc Montfort. Ces deux techniques de prélèvements permettent de vérifier si le sol est pollué et si oui, par quel(s) polluant(s).

Un appareil électronique existe également, le détecteur Pid. Il permet de faire une lecture instantanée et ne nécessite pas de perçage de gros diamètre. Avec son tuyau très fin (0,5 cm), légèrement enfoncé dans le sol, il aspire l'air et contrôle les vapeurs. « Il me permet d'orienter mes prélèvements et de réaliser une cartographie de la pollution du terrain », souligne le diagnostiqueur. Attention cependant, car l'appareil ne détecte pas le plomb, ni l'arsenic, ni d'autres sources, mais uniquement les COV (composés organiques volatils).

Après ces prélèvements, Marc Montfort les envoie dans des laboratoires d'analyses spécialisés.

Pollué, mais compatible ?

Les polluants les plus souvent rencontrés par le diagnostiqueur sont les hydrocarbures près des cuves en général, les métaux lourds aux abords des anciennes usines, recrachés dans les fumées, et les PCB au niveau des anciens transformateurs électriques parallèles, qui, en chauffant, dégageaient ces polluants.

Le travail du diagnostiqueur s'arrête à ce stade, au constat et aux préconisations. Il revient à d'autres entreprises de déterminer l'impact de la pollution. « J'ai un exemple de terrain herbeux où, par acquis de conscience, j'ai réalisé les prélèvements jusqu'à 3 000 ppm alors qu'elles ne devraient pas excéder 1 ppm. J'ai alors préconisé des études géo-radars pour cartographier le sol en profondeur : d'anciens fûts étaient enterrés », se souvient Marc Montfort. L'objectif étant de déterminer la compatibilité des sols avec l'activité. C'est ce que l'on appelle l'étude quantitative des risques sanitaires.

Pour la législation française, l'important n'est pas de savoir si le sol est pollué, mais de savoir si cette pollution est compatible avec la nouvelle activité. « Si une nouvelle casse automobile doit s'implanter à la place d'un ancien garage, c'est bon, mais s'il s'agit d'une crèche, ça ne l'est pas », indique le diagnostiqueur. Le rôle du diagnostic de pollution des sols est donc d'établir le rapport d'une situation dans le cadre d'une vente, pas d'aller plus loin.

Vers une prise de conscience

« L'ESRIS est une bonne chose ! On s'intéresse enfin au sol », clame le diagnostiqueur. Pour lui, deux cas se distinguent. L'industrie, car « si vous achetez un terrain pollué, vous achetez le passé environnemental de celui-ci et donc vous portez la responsabilité de cette source de pollution », et l'habitat classique qui représente un danger. « Aujourd'hui, on achète des maisons qui étaient auparavant chauffées au fioul. Pourtant, personne ne s'intéresse au sol, pour savoir si la cuve ne l'a pas pollué à cause d'une fuite par exemple. Puis quelques années plus tard, les propriétaires ont leur potager, cuisinent leurs légumes, mais il est possible qu'ils soient pollués. J'ai un exemple récent où une collectivité a prêté un terrain pour y faire un jardin associatif et après analyse des légumes, il a été dit que le sol était pollué ! »

Selon le diagnostiqueur, on commence à peine à prendre conscience des risques. « Pour moi, la situation s'apparente à celle des débuts de l'interdiction de l'amiante. Dès que l'on constate une pollution, personne ne sait comment la gérer, comment agir... alors que la problématique concerne tout le monde », conclut le diagnostiqueur.

Par Andréa Devulder