Le point en recherche et développement

95-204 Série todmique

Directives d'interprétation des études environnementales d'un site (EES)

Introduction

Les terrains contaminés par des métaux lourds, de l'essence ou des substances chimiques industrielles ne constituent pas des lieux de résidence idéaux. Toutefois, il est difficile pour un constructeur ou un occupant d'évaluer correctement le degré de contamination d'un terrain. Lorsqu'on découvre qu'un Site est contaminé, on est habituellement obligé de procéder à son nettoyage, et les coûts d'assainissement peuvent dépasser la valeur du terrain. Ce genre de situation a incité la plupart des établissements financiers, dont la SCHL, à exiger qu'une propriété fasse l'objet d'une étude environnementale avant d'approuver toute transaction importante touchant le terrain. Les études utilisées pour ce type de transaction foncière sont les suivantes:

Phase 1: étude relativement peu coûteuse des antécédents du site et inspection des lieux;

Phase 2: analyse du sol et de l'eau du site soupçonné de contamination;

Phase 3: analyse visant à déterminer si le nettoyage a été efficace.

Les rapports d'ÉES sont habituellement rédigés par des bureaux d'études géotechniques et remis aux banques et aux assureurs, lesquels les passent en revue avant d'approuver une transaction. il est rare que les établissements financiers emploient des personnes qui possèdent de l'expérience en géotechnique ou en chimie; il se peut donc que l'étude des rapports d'EES ne soit pas très rigoureuse. Les études environnementales d'un site sont une pratique relativement nouvelle. D'ailleurs, on s'affaire actuellement à élaborer des normes d'évaluation et à mettre sur pied des associations professionnelles. C'est dans ce contexte d'incertitude que la SCHL a voulu savoir si les rapports d'EES présentés étaient de bonne qualité et si le personnel chargé de les passer en revue avait besoin d'une formation ou d'information complémentaires pour s'acquitter de cette ache avec compétence.

Programme de recherche

Un consultant qualifié a examiné 70 EES soumises au cours de l'année 1993 à des bureaux de la SCHL et acceptées par ceux-ci. lll les a comparées aux normes de l'industrie, notamment la CSA Z768-94 portant sur la phase 1 des études environnementales d'un site, et à la ligne directrice de la SCHL sur la gestion des risques environnementaux. Comme il n'existe encore aucune norme régissant les phases 2 et 3 des ÉES, celles-ci n'ont été examinées que pour évaluer leur uniformité, leur conformité aux règles de l'art et leur intégralité. Le consultant a aussi rencontré cinq groupes d'employés provenant de divers bureaux extérieurs de la SCHL au pays afin de connaître leurs préoccupations et d'examiner leurs besoins de formation.

Résultats

Les résultats diffèrent entre les ÉES de phase i et les ÉES de phases 2 et 3, plus complexes. De l'avis du consultant, environ 30 à 40 % des ÉES de phase 1 présentent des lacunes suffisamment graves pour nécessiter la rédaction d'un nouveau rapport par le bureau d'études engagé à cette fin. Dans certains cas, il ne s'agit que de simples clarifications touchant des omissions. Dans d'autres, toutefois, le rapport fait totalement fausse route en recommandant une étude de phase 2 ou en prétendant qu'un site est propre alors que les données recueillies montrent clairement la nécessité de passer à la phase 2.

En général, les employés interrogés se sentent à l'aise de porter des jugements sur la phase 1 d'une EES, quoiqu'ils puissent tirer avantage d'une documentation plus complète. Le consultant a rédigé un document intitulé *«Directives d'interprétation de la phase J de l'étude environnementak d'un site»* qui donne des conseils et des exemples de réponses acceptables pour les différentes parties de la phase 1 d'une EES. Le document a été mis à l'essai par les employés de la SCHL et s'est avéré facile à utiliser. On peut maintenant se le procurer auprès de la SCHL.

L'échantillon d'ES obtenu pour le consultant ne contenait que 20 phases 2 et 3. Ces ÉES sont intrinsèquement plus compliquées et doivent par conséquent être évaluées par des personnes qualifiées. Le consultant a indiqué qu'environ *50%* des ÉES de phases 2 et 3 qu'il a évaluées présentent de sérieuses lacunes. il est vrai qu'il peut s'agir simplement d'une divergence d'opinion professionnelle. Cependant, un bon nombre des ÉES sont manifestement médiocres comparativement à d'autres, d'autant plus que les conclusions de l'auteur au sujet du site étudié ne sont pas fondées. Peu d'employés de la SCHL sont en mesure de porter ce genre de jugement professionnel; c'est pourquoi les phases 2 et 3 des ÉES doivent être évaluées par des experts externes pour pouvoir être acceptées sans trop de craintes.

Conséquences pour le secteur du logement

Afin de se protéger et dans le but de satisfaire les établissements financiers, les constructeurs et les promoteurs devront procéder à des études environnementales, du moins pour les plus grandes propriétés. L'élaboration de normes régissant l'exécution de ces ÉES aidera les utilisateurs à obtenir des rapports satisfaisants. La création d'associations professionnelles et la mise sur pied d'un processus d'agrément seront aussi utiles.

Des documents comme celui produit dans le cadre de cette initiative rendent la tâche plus facile aux personnes inexpérimentées chargées d'évaluer la phase i d'une ÉES qu'ils ont commandée.

Il est peu probable que beaucoup de personnes participant au processus de transactions foncières auront les compétences requises pour évaluer correctement les ÉES de phases 2 et 3. A l'heure actuelle, la meilleure solution est sans doute de choisir un spécialiste qualifié pour procéder à l'étude ou pour l'évaluer.

Directeur de projet: Don Fugler
Rapport de recherche Directives d'interprétation des études environnementales d'un site (IE.S)
Consultant de recherche Jacques Whitford EnvironmentLimited

Il est possible de se procurer un rapport complet de cette recherche au Centre canadien de documentation sur l'habitation, à l'adresse ci-dessous.

Recherche sur le lagement û la SCHL

Aux termes de lapartie IXde laLoi nationale sur l'habitation, le gouvernementdu Canada autorise la SCHL à consacrerdesfonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en d!ffuser les résultats.

Le présentfeuillet documentairefait partie d'une série visantà vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche technique de la SCHL

Ce feuillet documentaire de la série Le point en recherche et développement n'est qu'une des nombreuses publications portant sur l'habitation produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète des feuillets documentaires ou pour obtenir d'autres renseignements sur les recherches et l'information qu'offre la SCHL en matière d'habitation, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : (613) 748-2367
Télécopieur : (613) 748-2098

This publication is also available in English.

Ceaepublîcauon contient les renseignements lesplus Ôjour dont dispose la .SCU4** lesquels ont **été examinés par des experts du secteur de l'habitation. Toutefois. la SCHL n'assume aucune responsabilitépour les dommages. les blessures, les co,2ts et lespertespouvant découler de l'utilisation de ces renseignements.