

Diagnostic immobilier radon

Diagnostic Expertise
Vous allez apprendre :

DIAGNOSTIC RADON

Gaz méconnu mais pourtant relativement nocif, le radon peut parfois se concentrer de manière conséquente au sein de certains logements.

Bien que facultatif, un diagnostic radon peut s'avérer nécessaire si votre habitation se trouve localisée dans un département à risque. Dérivé de l'uranium et du radium, le radon favorise notamment le développement du cancer du poumon.



- I. Diagnostic immobilier radon : un gaz commun mais dangereux
- II. Diagnostic immobilier radon : le radon au sein de notre logement
- III. Diagnostic immobilier radon : les bâtiments concernés
- IV. Quand effectuer un diagnostic immobilier radon ?
- V. Le diagnostic immobilier radon détaillé
- VI. Quel professionnel pour un diagnostic immobilier radon

I. Diagnostic immobilier radon : un gaz commun mais dangereux

Encore très largement méconnu du grand public, le radon est pourtant largement répandu dans notre environnement. Inodore et incolore, ce gaz généré par la désintégration de l'uranium et du radium (deux des gaz présents en quantité à l'intérieur de la croûte terrestre) est considéré par le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC), dès 1987, comme étant un vecteur potentiel du cancer du poumon chez l'homme.

Une série d'études épidémiologiques menées sur des individus travaillant dans des mines d'uranium ont prouvé la dangerosité du radon pour l'homme (notamment une progression du risque du cancer du poumon en concordance

avec une exposition prolongée au radon). S'il n'est pas étonnant de constater de fortes doses de radiations de radon émises à l'intérieur de ces galeries, il est toutefois plus troublant d'observer des radiations d'ampleur similaire dans certaines habitations et biens immobiliers. Un cas qu'il convient évidemment de ne pas généraliser mais qui a été suffisamment pris au sérieux, au point d'alerter les pouvoirs publics.

II. Diagnostic immobilier radon : le radon au sein de notre logement

Voilà bientôt une trentaine d'années que les pouvoirs publics, que ce soit à l'échelle locale, nationale ou européenne, ont pris en considération le radon dans notre cadre de vie. Les prélèvements et opérations de mesures qui se sont succédés depuis 1982 ont permis d'établir la concentration moyenne de radon au sein du parc immobilier français : 66 Bq / m³ (Becquerel / mètre cube).

Emanant du sol mais également de l'eau, le radon se diffuse dans l'air avant de se désintégrer de lui-même. Perméabilité d'un sol, présence de fissures ou encore effet pernicieux des systèmes de ventilation domestique peuvent permettre la pénétration du radon au sein d'un bien immobilier. Ainsi confiné, les quantités de radon relevées dans notre environnement quotidien peuvent parfois atteindre des concentrations surprenantes.

La présence plus ou moins avérée du radon dans notre immobilier dépendant en grande partie de la nature même du sous-sol (les sols granitiques et volcaniques étant des plus favorables à la présence de ce gaz), les départements ne sont pas tous logés à la même enseigne face à l'exposition au radon et font l'objet d'une stricte classification en matière de prévention (une différence de traitement entre départements que l'on retrouve également entre les communes d'une même région).

Aujourd'hui, pas moins de 31 départements français sont considérés par le ministère de la Santé comme prioritaires en matière de détection du radon. Une détection qui passe invariablement par la réalisation d'un diagnostic radon, diagnostic immobilier pourtant considéré encore aujourd'hui comme facultatif.

III. Diagnostic immobilier radon : les bâtiments concernés

Facultatif pour la plupart d'entre nous, le diagnostic immobilier radon est pourtant vivement conseillé à tous les propriétaires d'un bien immobilier localisé dans un département dit « à risque ».

Il est à noter que, dans ces départements prioritaires, la réalisation d'un diagnostic radon ou tout au moins une prise de mesure est rendu obligatoire pour les bâtiments accueillant du public sur une période prolongée (école, hôpital, établissement thermal, foyer d'hébergement, centre pénitentiaire, etc.). Ces bâtiments doivent en outre engager un certain nombre d'actions si le diagnostic immobilier radon ou toute autre technique de mesurage révèle une concentration de radon supérieure à 400 Bq/m³ dans un bâtiment existant et 200 Bq/m³ dans un bâtiment à construire.

IV. Quand effectuer un diagnostic immobilier radon ?

Habitant ou non dans une zone considérée à risque, tout un chacun est libre de procéder lui-même au dépistage du radon au sein de son bien immobilier. La réalisation d'un diagnostic immobilier radon n'est en effet pas

systématique et ne s'engage que lorsqu'une concentration trop importante du gaz en question est décelée à l'intérieur du logement. Comment savoir alors si un diagnostic radon s'impose ? Tout simplement en effectuant au préalable son propre mesurage.

Le dépistage individuel du radon dans son habitat nécessite de s'équiper de ce que l'on nomme des dosimètres radon (environ 25 euros l'unité et notamment disponible via internet). Muni d'un film sensible enregistrant les désintégrations radioactives des atomes de radon, le dosimètre permettra de connaître la teneur en radon de votre bien immobilier. Il convient de noter que pour parvenir à un relevé qualifié d'exploitable (c'est-à-dire transcrivant au plus près l'exposition annuelle effective au radon), le dosimètre doit être placé à l'étage le plus bas à une hauteur de 1,5 mètre environ. Evitant les saisons chaudes (la période idéale d'une prise de mesure s'étalant du 15 septembre au 15 mai), le particulier réalisant lui-même son propre dépistage de radon devra en outre laisser le dosimètre en place durant 2 mois minimum (laps de temps nécessaire à l'obtention d'une mesure représentative).

Au terme des deux mois nécessaires, les résultats relevés par le dosimètre indiqueront si oui ou non un diagnostic immobilier radon plus poussé s'impose. On considère qu'une concentration de radon supérieure à 400 Bq/m³ (valeur déterminée pour les bâtiments existants) devrait impérativement alerter le propriétaire du bien immobilier sur l'importance de réaliser un diagnostic radon.

V. Le diagnostic immobilier radon détaillé

Effectué par un professionnel spécialisé, le diagnostic radon est l'un de ces diagnostics immobiliers facultatifs dont la réalisation reste à l'initiative du propriétaire du logement concerné. En procédant à un diagnostic radon, le professionnel devrait être à même de localiser les voies de pénétration du gaz à l'intérieur du logement pour ainsi guider au mieux le particulier vers les diverses actions qu'il pourrait entreprendre.

Les préconisations émanant d'un diagnostic immobilier radon peuvent être de deux ordres : actions simples ou travaux plus conséquents. Parmi les principales mesures à mettre en place pour corriger une concentration excessive de radon, on retrouve :

- L'installation d'un système de ventilation mécanique ou à défaut, l'aération fréquente des pièces par l'ouverture des fenêtres.
- La rénovation des sous-sols (étanchéité notamment), des vides sanitaires ainsi que des canalisations.

VI. Quel professionnel pour un diagnostic immobilier radon

Facultative, la réalisation d'un diagnostic radon n'en est pas moins soumise à certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le choix du professionnel qui en aura la charge. Depuis le 15 août 2003, s'ils souhaitent pratiquer des relevés volumétriques de radon dans des lieux ouverts au public, ces derniers devront au préalable avoir déposé une demande d'agrément auprès de la DGSNR (Direction Générale de la Sécurité Nucléaire et de la Radioprotection).