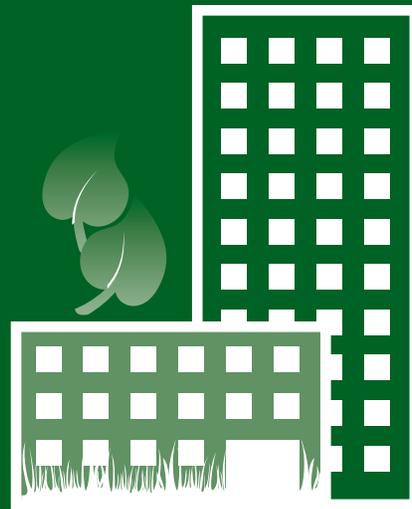


# La création de logements sains

Directives à l'intention des  
fournisseurs d'immeubles collectifs



Les matériaux utilisés dans les logements collectifs libèrent dans l'air intérieur des agents polluants qui peuvent être très malsains. Même en quantités minimales, ces agents polluants peuvent entraîner de graves problèmes de santé pour les enfants, les femmes enceintes, les personnes aux systèmes immunitaires ou respiratoires affaiblis, et celles souffrant d'une hypersensibilité à l'environnement.

Les présentes directives ont pour but d'aider les propriétaires, les gestionnaires fonciers et les conseils d'administration de coopératives d'habitation et de condominiums à réduire les effets adverses pour la santé associés aux logements collectifs en créant des milieux de vie qui soient aussi sécuritaires et « verts » qu'il est possible. Nous souhaitons que ces directives aident les fournisseurs de logement de tout l'Ontario à préserver la santé de leurs résidentes et de leur personnel – tout en rendant leurs propriétés plus attirantes.



## Pourquoi certains immeubles nous rendent-ils malades?

Des composés organiques volatils (COVs) et d'autres produits toxiques sont diffusés dans l'air intérieur par plusieurs matériaux de construction et d'entretien courants, tels les agents nettoyants, peintures, colles, panneaux de particules et contreplaqués, moquettes et assainisseurs d'air. Les résidentes et le personnel ajoutent au problème en fumant ou en utilisant des produits parfumés de soins personnels et de lessive. Les grands travaux de réparation et de rénovation ont aussi pour effet de polluer l'air, tout comme les systèmes de ventilation qui fonctionnent mal.



## QU'EST CE QUE L'HYPERSENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE?

**Le terme d'hypersensibilité environnementale décrit une condition médicale chronique mal comprise (ou un ensemble de conditions) qui peut affecter des millions de Canadiennes et de Canadiens. Les personnes hypersensibles à l'environnement peuvent devenir gravement malades et handicapées à cause de la présence de toxines ou d'autres agents contaminants de l'air à des niveaux qui n'affecteraient pas la plupart des gens.**

**L'hypersensibilité environnementale peut être extrêmement incapacitante et rendre très difficile la recherche et la conservation d'un logement ou d'un emploi. Les gens peuvent se retrouver prisonniers dans leur propre maison. Les symptômes varient d'une personne à l'autre mais peuvent inclure les maux de tête, l'essoufflement, l'urticaire, la nausée, l'arythmie cardiaque, l'hypertension artérielle, la difficulté à se concentrer, l'anxiété et la dépression. Le traitement passe d'abord par un évitement des contacts avec les substances qui suscitent ces symptômes.**

**L'hypersensibilité à l'environnement est reconnue par une vaste gamme d'organisations actives face aux enjeux de santé, du logement et des droits de la personne, y compris Santé Canada, le Réseau canadien de la santé, le Centre canadien d'hygiène et de sécurité au travail, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, les commissions canadienne et ontarienne des droits de la personne, l'Ontario Medical Association et le Comité sur la santé environnementale de l'Ontario College of Family Physicians.**



# Directives pour la création de logements sains

Cette section présente des suggestions sur la façon d'assurer une meilleure salubrité à vos logements. Il s'agit de directives à utiliser en parallèle à notre guide de ressources *Creating Healthy Multi-Unit Housing*, qui offre un traitement beaucoup plus détaillé des produits et pratiques plus sécuritaires de construction et d'entretien des immeubles.

## GÉNÉRALITÉS

### Consulter les résidentes avant tout travail de rénovation ou de nettoyage avec des nouveaux produits de construction ou d'entretien

Il peut être difficile de prévoir comment les résidentes réagiront à un produit de construction ou d'entretien, surtout en cas d'hypersensibilité à l'environnement. Il est donc important de les consulter avant d'utiliser de nouveaux produits. Les résidentes hypersensibles à l'environnement auront peut-être besoin de vérifier leur sensibilité à de tels produits avant leur mise en service.

Les gens souffrant d'hypersensibilité sont très documentés et peuvent constituer d'excellentes personnes-ressources pour les fournisseurs de logements – sachez tirer parti de leurs connaissances.

### Éviter les cires et produits de nettoyage parfumés ou émetteurs de COVs

Les produits servant au nettoyage des tapis, planchers, fenêtres, murs et meubles sont souvent parfumés et émettent des COVs nocifs.

**Meilleure solution** : utilisez des produits de nettoyage non parfumés et moins toxiques, généralement disponibles sur le marché.

### Éviter les « rafraîchisseurs » d'air et de tapis, les rondelles d'urinoir et autres dispositifs parfumés de contrôle des odeurs

Les dispositifs de contrôle des odeurs comme les rondelles d'urinoir et les « rafraîchisseurs » d'air sont habituellement faits de divers ingrédients chimiques toxiques et contiennent de forts parfums servant à masquer les odeurs.

**Meilleure solution** : supprimez les odeurs désagréables par le nettoyage, la ventilation ou l'absorption.

## TRAVAUX DE RÉPARATION ET DE RÉNOVATION

Les travaux prévus ou imprévus de réparation et de rénovation peuvent affecter la qualité de l'air d'un immeuble. De tels travaux peuvent emprisonner bien des résidentes dans leur logement ou les forcer à chercher un autre logis. Les directives cidessous vous proposent des façons de réduire l'impact des travaux de réparation ou de rénovation.

### Installer une partition à l'épreuve de la poussière et des ingrédients chimiques autour de toute zone de travail et sceller les gaines qui y entrent et en sortent

Les fournisseurs de logements doivent veiller à ce que la poussière et les autres agents contaminants associés aux réparations ou rénovations demeurent bien confinés dans les aires de travaux.

### Chasser à l'extérieur de l'immeuble les agents contaminants issus des aires de travail

Il est également important que la poussière et les autres agents contaminants associés aux réparations ou rénovations soient expulsés de l'immeuble. Utiliser un filtre à particules à haute efficacité (HEPA) ou un puissant aspirateur qui chasse la poussière et les fumées à travers une fenêtre scellée.

### Avertir suffisamment à l'avance de tous travaux de réparation ou de rénovation

Même avec des mesures adéquates de partition et de ventilation, les travaux de réparation, de ventilation – et parfois de grand nettoyage – forceront certaines résidentes à prendre d'autres dispositions de logement durant la période des travaux. Ces résidentes devront être avisées longtemps avant le début des travaux. Quand les fournisseurs de logements connaissent les résidentes dont la santé risque d'être affectée par des travaux de réparation ou de rénovation, ils devraient consulter ces personnes pour déterminer un délai d'avis raisonnable.



**Reconnaître que, pour des raisons médicales, certaines résidentes préféreront ne pas voir rénovés leurs logements**

Pour certaines résidentes, les problèmes de qualité d'air suscités par une rénovation de leur logement peuvent en outrepasser les avantages.

## BOIS ET MATÉRIAUX COMPOSITES

**Éviter les panneaux de particules, contreplaqués et autres produits composites du bois qui contiennent du formaldéhyde; éviter le pin et le cèdre**

Les produits composites du bois comme les panneaux de particules et le contre-plaqué ne sont habituellement pas des matériaux de construction sécuritaires, parce que la plupart d'entre eux émettent du formaldéhyde. De plus, le pin et le cèdre ont une odeur puissante qui peut déclencher des symptômes chez les personnes allergiques ou hypersensibles à l'environnement.

**Meilleures solutions** : enduire les produits composites du bois avec un scellant partiellement ou entièrement étanche aux COVs, ou en recouvrir les surfaces et les bords avec un parevapeur comme un papier d'aluminium robuste; utiliser du bois composite ne contenant pas de formaldéhyde.

**Meilleures solutions** : bois franc, verre ou métal.

## CONTRÔLE DE L'HUMIDITÉ

**Vérifier périodiquement la présence de moisissure et l'enlever rapidement avec un produit moins toxique, comme le phosphate trisodique (TSP). Ne pas utiliser d'eau de javel**

## FINIS

**Éviter les peintures, teintures, vernis et détachants qui émettent des COVs**

Les peintures, teintures et vernis habituellement utilisés dans les immeubles résidentiels sont à base de solvants et libèrent des COVs toxiques.

**Meilleures solutions** : utiliser des peintures et teintures à base d'eau, facilement disponibles, qui contiennent peu ou pas de COVs, et éviter d'utiliser des décapants à peinture ou à vernis.

**Éviter les tapis et couvreplanchers de vinyle ou de stratifié**

Les tapis peuvent s'avérer très toxiques parce que leurs fibres, soustapis, colles de latex et traitements divers libèrent habituellement des COVs. Ils absorbent également des agents polluants et accumulent la poussière, la moisissure et les acariens. De façon semblable, les tuiles de vinyle, les couvreplanchers de stratifié et les colles qui les tiennent en place libèrent également des COVs.

**Meilleures solutions** : Si vous utilisez des moquettes, s'assurer qu'elles sont :

- Faites de textiles à faible taux d'émission
- Brochées ou clouées plutôt que collées
- Dépourvues de soustapis en mousse ou en caoutchouc
- Fréquemment balayées avec un aspirateur HEPA
- Nettoyées à la vapeur à tous les trois mois
- Pas nettoyées avec des produits parfumés

**Meilleures solutions** : choisissez plutôt de la tuile de céramique, de la brique, du béton poli ou du bois franc.

## CONSEILS PARTICULIERS

**Éviter l'usage de pesticides, herbicides ou engrais chimiques**

Il est possible de contrôler la plupart des rongeurs et des insectes – même les punaises de lit – sans recours à des pesticides toxiques. Il existe également beaucoup de méthodes non toxiques de soin des pelouses et des jardins.



**Quand des résidentes souffrent d'une hypersensibilité à l'environnement ou de conditions semblables et sont incapables d'utiliser un lavoir commun, leur fournir une salle distincte ou autoriser l'installation de machines individuelles dans les logements.**

Les laveuses ou lavoirs des immeubles peuvent être inutilisables par les résidentes souffrant d'hypersensibilité à l'environnement ou de conditions semblables, en raison des détergents à lessive, assouplisseurs de tissus et autres produits de lessive parfumés qu'utilisent d'autres résidentes.

## APPAREILS MÉNAGERS

**Quand des résidentes souffrent d'une hypersensibilité à l'environnement ou de conditions semblables, éviter les appareils non ventilés, à gaz naturel et les fours autonettoyants**

Les personnes hypersensibles à l'environnement peuvent rarement tolérer des électroménagers au gaz naturel comme une cuisinière à gaz. Les fours autonettoyants peuvent aussi causer problème.

**Meilleures solutions** : les électroménagers.

## AMEUBLEMENT

**Éviter les meubles recouverts de textile qui sont faits de panneaux de particules ou d'un autre produit composite du bois ou de pin, qui contiennent du caoutchouc mousse, du caoutchouc ou du vinyle, ou qui sont traités au protège-tissus.**

Les meubles comme les armoires sont souvent faits de produits composites du bois qui émettent du formaldéhyde. Les revêtements de caoutchouc ou de vinyle et les protège-tissus émettent également des COVs nocifs, tandis que le rembourrage de caoutchouc mousse se détériore en libérant dans l'air de la poussière chimique. Les meubles recouverts de textile peuvent aussi être problématiques du fait d'absorber la fumée et les produits parfumés de lessive et de soins personnels.

**Meilleures solutions** : utiliser des meubles faits de bois franc, de métal ou de verre, et qui ont eu le temps de libérer tout gaz avant leur livraison.



## CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION (CVC)

Les systèmes de ventilation ont un impact énorme sur la qualité de l'air à l'intérieur d'un immeuble.

**Entretien (et, au besoin, moderniser) les systèmes de ventilation des corridors pour y assurer une pression positive adéquate**

Il arrive souvent que les systèmes de ventilation des corridors n'assurent pas une pression positive suffisante pour empêcher les transferts d'air entre les logements et que de l'air frais se perde dans les cages d'escalier ou d'ascenseur. Ce problème peut être particulièrement aigu quand des résidentes fument ou utilisent des produits chimiques « rafraîchisseurs d'air » dans leur logement.

**Veiller au bon fonctionnement des ventilateurs d'extraction des cuisines et salles de bain**

Les ventilateurs de cuisine et de salle de bain servent à diluer et chasser les odeurs générées dans les logements.

**Veiller au scellement adéquat des pénétrations murales des tuyaux de plomberie, des fils électriques et des ventilateurs d'appartement, afin de réduire au maximum la migration des odeurs**

Pour réduire tout transfert d'air entre les logements, il est important de bien sceller les éventuels points de « fuite » des logements, par exemple, tous les endroits où un tuyau ou un fil électrique pénètre dans un mur. Les pénétrations murales doivent être scellées avec un calfeutrant non toxique.

**Envisager une ventilation distincte des salles de courrier et veiller à ce que tout bac de recyclage placé dans ces pièces soit recouvert**

Les salles de courrier des immeubles collectifs peuvent être toxiques pour beaucoup de résidentes en raison de la quantité de circulaires et de journaux (dont les encres émettent des COVs) qui s'y accumulent sur le plancher ou dans des poubelles ou bacs de recyclage ouverts.



### **Isoler les locaux commerciaux du reste de l'immeuble et leur assurer un système de ventilation distinct**

Les activités commerciales menées au rez-dechaussée d'immeubles résidentiels collectifs peuvent avoir de graves impacts sur la qualité de l'air dans l'immeuble.

### **Entretenir (et au besoin, moderniser) les systèmes de ventilation des aires de garage intérieur**

### **Dépressuriser les garages intérieurs et installer un système de « barrière pneumatique » pour réduire les transferts d'air à d'autres parties de l'immeuble**

Pour des raisons évidentes, les garages intérieurs peuvent être une source importante de polluants dans les immeubles résidentiels. Les fournisseurs de logements doivent assurer une bonne ventilation aux gaz d'échappement et veiller à ce qu'ils ne pénètrent pas dans les logements.

## **POLITIQUES**

### **Instituer un règlement interdisant de laisser tourner tout moteur au ralenti dans les aires d'embarquement et de débarquement des passagers**

### **Chercher des façons de réduire la présence de fumée de tabac dans les immeubles**

Le fait de fumer dans des immeubles résidentiels collectifs peut avoir des séquelles importantes pour les résidentes parce que les contaminants aériens – comme la fumée de tabac – circulent souvent d'un logement à un autre. Les fournisseurs de logements devraient envisager des méthodes de limiter l'impact de la fumée de tabac sur les résidentes, comme celle de limiter le tabagisme à une zone désignée et bien ventilée de l'immeuble.

### **Instituer une politique antiparfum destinée au personnel et aux entrepreneurs et sensibiliser les résidentes aux impacts sanitaires des produits parfumés de soins personnels**

Les produits chimiques et les parfums qui contiennent des fixatifs en aérosol, déodorants, savons, shampoings, eaux de Cologne et parfums, détergents à lessive et assouplisseurs de tissus peuvent rendre les corridors, lavoirs et autres aires communes toxiques pour beaucoup de résidentes. Les fournisseurs de logements devraient faire la promotion de milieux sans parfums.

### **Dans les immeubles comptant plus d'un ascenseur, en désigner un « sans parfum »**

La qualité de l'air dans les ascenseurs peut être particulièrement médiocre, parce que ce sont des espaces restreints et confinés.

## **Créer des milieux de vie sains : Ce que dit la loi**

Bien que la création de logements salubres soit un objectif valable pour des raisons évidentes, c'est aussi ce qu'exige la loi. Aux termes du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, les propriétaires et les conseils d'administration de coopératives d'habitation et de condominiums sont légalement tenus de s'adapter aux besoins des résidentes ayant des déficiences fonctionnelles, y compris l'hypersensibilité environnementale. Lorsqu'une résidente demande que soient apportés des changements à la structure ou aux pratiques d'un immeuble en raison d'une telle déficience, le fournisseur de logement doit accommoder cette requête à moins d'une impossibilité financière ou de problèmes importants de santé ou de sécurité. Pour accommoder une personne hypersensible à l'environnement, cela pourrait vouloir dire adopter des produits de nettoyage moins toxiques et non parfumés, promouvoir un environnement « sans parfum » auprès des résidentes et du personnel et instituer de nouvelles méthodes de rénovation, d'entretien et de nettoyage.

Pour plus de renseignements sur ces obligations légales, consulter la *Politique concernant les droits de la personne et le logement locatif* de la Commission ontarienne des droits de la personne, et le document *Politique et directives concernant le handicap et l'obligation d'accommodement*, affichés en ligne au : [www.ohrc.on.ca](http://www.ohrc.on.ca).

Ces directives incitent les fournisseurs de logements à se montrer proactifs plutôt que d'attendre les demandes de résidentes. En adoptant des mesures pour améliorer les milieux intérieurs, les fournisseurs de logements rendront non seulement leurs immeubles plus désirables, mais ils réduiront les risques d'éventuels conflits avec le *Code des droits de la personne*.

## **CENTRE POUR LES DROITS À L'ÉGALITÉ AU LOGEMENT**

Le Centre pour les droits à l'égalité au logement (CERA) a été fondé en 1987.  
C'est une organisation caritative non gouvernementale qui promeut  
les droits de la personne en matière de logement.

### **Bureau de Toronto :**

340 rue College  
Bureau 101A, Case postale 23  
Toronto, Ontario M5T 3A9  
Tél. : 416-944-0087  
Télécopieur : 416-944-1803  
**Sans frais : 1-800-263-1139**

Télécopieur : 416-944-1803

### **Bureau d'Ottawa :**

200 rue MacLaren  
Ottawa, Ontario K2P 0L6  
Tél. : 613-233-8618  
Télécopieur : 416-352-5507

[cera@equalityrights.org](mailto:cera@equalityrights.org)

[www.equalityrights.org/cera](http://www.equalityrights.org/cera)

Financé par : La Fondation Trillium de l'Ontario

