



Moisissures – Tout ce que doivent savoir et faire les propriétaires et les gérants d'immeubles

Ces dernières années, les risques pour la santé et les problèmes d'assurance responsabilité engendrés par la formation de moisissures sont devenus une source de préoccupation importante. Comment cela se traduit-il pour les propriétaires et les gérants d'immeubles? Voici les réponses de notre groupe d'experts.

Responsabilité d'agir

Q : Quelle est la part de responsabilité d'un propriétaire ou d'un gérant d'immeubles d'assurer un environnement sans moisissures?

David Miller : Selon les connaissances actuelles, il faut prévenir les conditions d'humidité et la formation de moisissures et éliminer tout problème de contamination fongique. Ces lignes directrices émanent de Santé Canada (2004), de l'American Conference of Government Industrial Hygienist Bioaerosols:assessments & control (1999) ainsi que de l'Association canadienne de la construction (2004).

Tedd Nathanson : Les propriétaires et

les gérants d'immeubles sont responsables de la conception, de la construction, de la gestion et de l'entretien de leurs bâtiments conformément aux règlements, aux codes, aux normes, aux lignes directrices et aux règles de bonnes pratiques en vigueur. De plus, en vertu des codes du travail fédéral et provincial, les employeurs ont la responsabilité de la santé et de la sécurité de leurs employés et de toute personne visitant les lieux de travail. Par ailleurs, la jurisprudence a établi que « la moisissure n'a pas sa place dans un immeuble ». Pour des raisons de prudence et de rentabilité, les constructeurs, autant que les employeurs, ont intérêt à prévenir la formation de moisissures.

Indicateurs de santé

Q : Quelles sont les maladies susceptibles de se développer en présence d'un sérieux

problème de moisissures à l'intérieur d'un immeuble?

David Miller : Bien qu'on ne connaisse pas encore complètement les risques pour la santé découlant de l'exposition aux moisissures, plusieurs études ont révélé une association significative entre l'exposition aux moisissures et l'asthme diagnostiqué par un médecin ou ses symptômes. On assiste alors à une aggravation des symptômes d'asthme, notamment irritation des yeux et du nez, congestion, mal de tête, symptômes pseudo-grippaux, fatigue et éruption cutanée, surtout chez les personnes ayant des prédispositions à l'asthme et à la rhinite.

Melva Bellefontaine : L'exposition aux moisissures peut favoriser l'aggravation de maladies respiratoires telles que l'asthme. Lorsqu'un problème de moisissures est présent dans un immeuble, il y a prolifération de spores fongiques, qui sont ensuite libérées dans l'air. L'inhalation des spores a pour effet d'irriter les voies respiratoires, d'aggraver les symptômes de l'asthme et de déclencher plus fréquemment des crises d'asthme plus sévères. Plus la concentration de spores fongiques est élevée, plus on assiste à des problèmes de santé. Voici les symptômes les plus courants : difficulté à respirer, toux, respiration sifflante, écoulement nasal, éruption cutanée, mal de tête, nausée et vomissement. Bien que

tout le monde puisse être affecté par l'exposition aux moisissures, des études ont démontré que les personnes souffrant d'asthme et d'allergies aux moisissures réagissent plus sérieusement.

À la recherche de moisissures

Q : Que faut-il faire en cas de formation de moisissures dans un immeuble? Est-il nécessaire de faire appel à des professionnels pour nettoyer les moisissures? Quand doit-on prélever des échantillons?



Elia Sterling : Les lignes directrices établies par l'Association canadienne de la construction (ACC) portent principalement sur l'étendue et la superficie affectée par des moisissures retrouvées, par exemple, sur des matériaux de finition comme les plaques de plâtre, les tuiles de plafond, les tapis, etc. On distingue les deux niveaux de contamination suivants :

Niveau I (surfaces inférieures à 1 mètre carré ou 10 pieds carrés) : Les employés d'entretien de l'immeuble peuvent corriger le problème et les occupants doivent se tenir loin de la zone des travaux d'assainissement.

Niveaux II et III (surfaces supérieures à 1 mètre carré) : Il est préférable de consulter un professionnel de santé et sécurité qualifié dans les inspections microbiennes avant de corriger le problème de moisissures afin de pouvoir retenir ses services en matière de surveillance et d'inspection des travaux d'assainissement.

Lorsque la contamination est évidente, il est rarement nécessaire d'échantillonner les matériaux soupçonnés d'être moisis. Cependant, lorsqu'on soupçonne qu'il y a des formations de moisissures qui ne sont pas visibles ou lorsque la présence et les types de moisissures doivent être confirmés pour des raisons légales ou de santé, alors divers échantillons en vrac, de surface ou d'air devraient être prélevés pour être analysés en laboratoire.

Communication avec les occupants de l'immeuble

Q : Que faut-il dire aux occupants lorsqu'on soupçonne ou confirme la présence de moisissures dans l'immeuble?

Melva Bellefontaine : Pour les niveaux de contamination II et III, les lois et les règlements fédéraux et provinciaux en matière de santé et

sécurité exigent que les propriétaires et les gérants d'immeubles avisent les occupants sur les risques potentiels associés à une exposition aux moisissures et aux travaux d'assainissement connexes.

Cela s'avère particulièrement important pour les personnes aux prises avec des problèmes de santé persistants. Communiquez ouvertement avec les occupants de l'immeuble, et ce, à toutes les étapes de l'inspection et des travaux d'élimination des moisissures. Encouragez les personnes asthmatiques à consulter leur médecin; et pour obtenir des renseignements et des suggestions supplémentaires téléphonez à l'Asthma Society of Canada au 1 866 787-4050 (www.asthma.ca) ou le réseau québécois de l'asthme et de la M. P. O.C au 1 877 441-5072 (www.rqam.ca.)

Exploitation et entretien d'immeuble

Q : Quelle place occupent les procédures d'exploitation et d'entretien dans un immeuble contaminé aux moisissures? Quels sont les points forts à retenir?

Jonathan Solomon : Le contrôle de l'humidité, ainsi que de bonnes pratiques d'entretien, sont les deux éléments à retenir pour prévenir la formation de moisissures à l'intérieur des bâtiments. Il y aura toujours, jusqu'à un certain point, présence de moisissures dans les immeubles. Cependant, il est possible d'éviter l'aggravation du problème en établissant des routines régulières et des inspections

annuelles de l'enveloppe du bâtiment (notamment les joints calfeutrés, les toitures, les solins, l'aménagement paysager, etc.), en rédigeant des procédures ou des rapports d'exécution d'obligations visant à corriger rapidement les problèmes d'infiltration d'eau, en augmentant la sensibilisation à la

pour éliminer les moisissures formées à la suite d'une inondation?

Mark Lawton : Après une inondation, il serait préférable d'examiner avant tout l'état des lieux pour déterminer l'ampleur de la contamination. Une fois cette étape terminée,



mécanique du bâtiment (y compris de la formation continue) et enfin, en tissant des liens avec divers experts des secteurs des services et de l'industrie du bâtiment. Dans ces domaines, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'Institut de recherche en construction du Conseil national de recherches Canada (IRC-CNRC) offrent de bons conseils.

les travaux de décontamination fongique devraient débuter sans tarder en respectant les protocoles de pointe établis par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, l'Institute of Inspection Cleaning and Restoration Certification, l'United States Environmental Protection Agency et la ville de New York. Il en va de même pour l'assurance de la qualité, dont les fonctions devraient s'exercer en vertu de protocoles normalisés tels que ceux de l'American Industrial Hygiene Association (AIHA).

Inondation et décontamination

Q: Quelles sont les procédures à entreprendre

Construction et démolition

Q : Que recommande-t-on pendant la construction ou la démolition d'un immeuble?

Tedd Nathanson : Lors de la désaffectation ou de la démolition d'un immeuble contaminé aux moisissures, il est important de protéger la santé des travailleurs et d'éviter la contamination croisée aux aires adjacentes. L'Association canadienne de la construction propose des lignes directrices en prévision de telles situations.

Jonathan Solomon : Pendant la construction d'un bâtiment, il est important de bien comprendre et de discerner les étapes et les pratiques les plus propices à la formation de moisissures, de planifier l'évaluation ou

l'aménagement des ressources en eau, ainsi que l'évaluation ou l'élimination de la contamination fongique. En plus des lignes directrices de l'ACC que mentionnait Tedd plus haut, Santé Canada propose également un encadrement. Par ailleurs, il peut s'avérer utile de consulter les associations professionnelles et les experts de l'industrie du bâtiment.

Il sera toujours question de moisissures dans les projets de construction ou de démolition; mais la mise en œuvre d'un programme de construction efficace visant à lutter contre la contamination fongique permettra d'ouvrir la porte à la communication, de respecter davantage les échéanciers, d'accroître la qualité de la construction, de minimiser les responsabilités connexes et enfin, de faire des économies.

Ressources

Santé Canada, « Contamination fongique dans les immeubles publics : effets sur la santé et méthodes d'évaluation » http://www.hc-sc.gc.ca/hecs-sesc/qualite_air/publications/contamination_fongique/tdm.htm

Santé Canada, « Guide technique pour l'évaluation de la qualité de l'air dans les immeubles à bureaux » http://www.hc-sc.gc.ca/hecs-sesc/qualite_air/pdf/93dhm166.pdf

Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, « Remedial Procedures for Water Damage in Buildings » http://source.pwgsc.gc.ca/rps/aes/es/content/www_units_iaq_pub-e.html

Association canadienne de la construction, « Lignes directrices sur les moisissures pour l'industrie canadienne de la construction » (CCA-82-2004) <http://www.cca-acc.com/mould/>

New York City Guidelines on Assessment and Remediation of Fungi in Indoor Environments <http://www.ci.nyc.ny.us/html/doh/html/epi/moldrpt1.html>

The Institute of Inspection, Cleaning and Restoration Certification's Standard and Reference Guide for Professional Water Damage Restoration, S500, and Standard and Reference Guide for Professional Mold Remediation, S520 <http://www.iicrc.org>

The US EPA's Mould Remediation in Schools and Commercial Buildings
http://www.epa.gov/iaq/molds/mold_remediation.html

The American Industrial Hygiene Association's Facts about Mold: For the Professional.
<http://www.aiha.org/GovernmentAffairs-PR/html/mold-professional.htm>

Asthma Society of Canada <http://www.asthma.ca>

Partenariat pour des environnements intérieurs sains www.healthyindoors.com

Groupe d'experts

Dr. David Miller	Université Carleton, scientifique invité de Santé Canada	DavidMiller@pigeon.carleton.ca (613) 520-2600, poste 1053
Elia Sterling	Theodor Sterling and Assoc.	elia@sterlingiaq.com (604) 681-2701, poste 103
Jonathan Solomon	Building Science Investigations Inc.	buildingsci@cogeco.ca (905) 382-5530
Mark Lawton	Morrison Hershfield	mlawton@morrisonhershfield.com (604) 454-0402
Melva Bellefontaine	Asthma Society of Canada	melva@asthma.ca (416) 787-4050, poste 108
Tedd Nathanson	Travaux publics et Services gouvernementaux Canada	tedd.nathanson@pwgsc.gc.ca (613) 956-5002
Jay Kassirer (animateur de discussion)	Partenariat pour des environnements intérieurs sains	kassirer@healthyindoors.com (613) 224-3800

Notes

Le Partenariat pour des environnements intérieurs sains (Healthy Indoors Partnership - HIP) est un organisme à but non lucratif qui catalyse l'action portant sur les questions des environnements intérieurs au Canada par l'intermédiaire d'une collaboration de groupes à intérêts diversifiés. Nous assurons la liaison entre les intéressés, les idées et les ressources provenant du gouvernement, du secteur privé, des institutions d'enseignement et de recherche ainsi que des groupes d'intérêt public en vue de soutenir la résolution de problèmes communs concernant la salubrité des environnements intérieurs. Visitez le site suivant pour de plus amples renseignements : www.healthyindoors.com.

Les points de vue exprimés dans cette publication sont ceux du groupe d'experts et ne reflètent pas nécessairement l'opinion du Partenariat pour des environnements intérieurs sains ni de ses membres ou celle de Santé Canada.

HIP souhaite remercier Santé Canada pour son support financier sans lequel la préparation de ce document n'aurait été possible. Récemment, Santé Canada publiait des lignes directrices révisées ayant trait aux effets sur la santé et aux méthodes d'inspections des moisissures (voir la section Ressources). Pour de plus amples renseignements sur des questions de qualité d'air intérieur, veuillez communiquer avec la Division des effets de l'air sur la santé de Santé Canada par courriel à air@hc-sc.gc.ca ou par téléphone au (613) 957-1876.