

**RAPPORT
FINAL**

Enquête auprès des gestionnaires
d'immeubles sur leur connaissance de
l'air intérieur et des stratégies
d'amélioration

Janvier 2011

Réalisé pour le:
Comité canadien de la qualité de l'air intérieur
et des bâtiments

Contrat numéro: 744182
Contrat octroyé le: 2010-09-17



336 MacLaren Street
Ottawa, ON K2P 0M6

RÉSUMÉ DU RAPPORT

Les services d'Environics Research Group ont été retenus par le Comité canadien sur la qualité de l'air intérieur et les bâtiments (CCQAIB) pour mener une enquête auprès de professionnels de la gestion d'immeubles. L'objectif principal de cette recherche était d'établir une mesure de base de la connaissance chez ces professionnels des enjeux liés à la qualité de l'air intérieur et aux stratégies d'amélioration. Cette enquête a été menée par le biais d'entrevues téléphoniques effectuées entre le 15 octobre et le 3 décembre 2010 auprès de professionnels de la gestion d'immeubles recrutés à partir d'une base de données fournie par l'Association internationale de la gestion d'établissements (*International Facility Management Association (IFMA)*).

Conclusions principales

Les résultats de la recherche révèlent que les professionnels de la gestion d'immeubles connaissent les enjeux liés à la qualité de l'air intérieur, particulièrement en ce qui a trait aux dangers potentiels pour la santé humaine. La plupart d'entre eux fournissent des conseils à leurs locataires et répondent aux préoccupations de ces derniers en ce qui concerne la qualité de l'air intérieur, ce qui contribue probablement à leur ouverture envers cet enjeu. Les professionnels de la gestion d'immeubles se montrent également largement satisfaits de la qualité de l'air à l'intérieur de leurs édifices, même si plusieurs reconnaissent que des améliorations peuvent toujours être apportées sur ce plan. Peu d'entre eux sont toutefois pressés d'apporter de telles améliorations. La plupart des répondants affirment être en mesure de réduire la concentration de certains polluants spécifiques, mais un petit nombre seulement semble au courant des caractéristiques techniques (qui ne se retrouvent pour le moment pas dans leurs immeubles) susceptibles faire une différence dans ce domaine.

Voici un résumé des principales conclusions de la recherche :

CONNAISSANCE GÉNÉRALE

- Relativement peu de professionnels de la gestion d'immeubles savent quelle est la meilleure méthode pour améliorer de façon globale la qualité de l'air intérieur. Trois répondants sur dix identifient correctement le « contrôle des sources de polluants » comme étant la méthode la plus efficace; près de la moitié des professionnels croient plutôt que la meilleure méthode consiste à « augmenter la ventilation », alors qu'un autre quart des répondants pensent plutôt qu'il faut « épurer l'air ».

- Le changement des filtres à air s'avère, de loin, la technique d'entretien la plus connue lorsqu'il est question d'améliorer la qualité de l'air d'un immeuble. Lorsqu'invités à réfléchir aux bénéfices d'une augmentation de la ventilation, les professionnels de la gestion d'immeubles jugent majoritairement cette mesure très efficace, alors que le nettoyage des conduits, le nettoyage avec des produits ayant un faible taux d'émissions et l'utilisation d'un humidificateur ou d'un déshumidificateur sont jugés modérément efficaces.
- La plupart des professionnels de la gestion d'immeubles affirment que la moisissure et les bactéries, la fumée secondaire provenant du tabac et le formaldéhyde sont très néfastes pour la santé. Les répondants se montrent moins affirmatifs lorsqu'il est question de la dangerosité potentielle des composés organiques volatils (COV), de la poussière et des désodorisants d'intérieur, bien que peu d'entre eux disent qu'ils ne sont pas néfastes.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

- Presque tous les professionnels de la gestion d'immeubles estiment que la qualité de l'air à l'intérieur de leurs immeubles au cours d'une année normale est bonne. Seulement un répondant sur trois la juge cependant très bonne (la meilleure évaluation possible), ce qui suggère que plusieurs d'entre eux reconnaissent qu'il est tout de même possible de faire mieux. Seule une très petite minorité de répondants (5 % au total) jugent que la qualité de l'air à l'intérieur de leurs immeubles est inférieure à « bonne » (c.-à-d., mauvaise ou ni bonne ni mauvaise).
- La plupart des professionnels de la gestion d'immeubles affirment que leurs locataires leur signalent leurs problèmes de santé liés à la qualité de l'air intérieur. Parmi ces problèmes de santé, les plus couramment rapportés sont les maux de tête, les réactions allergiques et les yeux secs. La poussière et les particules, les désodorisants d'intérieur et les COV sont jugés comme étant les éléments ayant le plus d'impact sur la santé des locataires de leurs immeubles.
- Les professionnels de la gestion d'immeubles sont en mesure de réduire les concentrations de la plupart des polluants à l'intérieur de leurs immeubles. Cette capacité est généralisée dans le cas de la poussière et des particules, mais une majorité de répondants affirment être également en mesure de diminuer les concentrations de COV, de bactéries et de moisissures, de désodorisants d'intérieur, de fumée secondaire provenant du tabac et de formaldéhyde.
- Les dispositifs destinés à améliorer la qualité de l'air à l'intérieur des immeubles les plus souvent installés dans les édifices sont les filtres à air et les systèmes de surveillance de la qualité de l'air

ou du dioxyde de carbone (CO₂). Seule une minorité de professionnels de la gestion d'immeubles (24 %) sont en mesure d'identifier des dispositifs d'amélioration de la qualité de l'air absents de leurs immeubles. Cette absence de certains dispositifs s'explique d'abord par les dépenses qu'entraîne l'installation de ces systèmes, par certaines questions de conception ou par l'âge des immeubles concernés.

DISPOSITIFS OU MÉTHODES SPÉCIFIQUES UTILISÉS POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR

- L'utilisation de dispositifs ou de méthodes spécifiques d'amélioration de la qualité de l'air varie considérablement parmi les professionnels de la gestion d'immeubles. Les systèmes de filtration d'air CVCA sont utilisés par presque tous les répondants. À l'inverse, si la plupart des professionnels de la gestion d'immeubles connaissent l'existence des assainisseurs d'air portatifs et des ventilateurs-récupérateurs de chaleur, seule une minorité d'entre eux rapportent les utiliser à l'intérieur de leurs immeubles (8 % et 24 %, respectivement). La moitié des professionnels de la gestion d'immeubles signalent que les conduits d'air à l'intérieur de leurs immeubles ont été nettoyés.
- L'efficacité et le coût constituent pour la majorité des répondants les facteurs principaux influençant leur choix d'une compagnie, d'un modèle ou d'un produit précis destiné au nettoyage des conduits d'air; la réputation d'une compagnie donnée joue également un rôle important.
- Environ la moitié des répondants responsables d'immeubles dotés de systèmes de filtration d'air CVCA ou dont les conduits d'air ont été nettoyés signalent que ces mesures prises ont eu un impact positif sur la qualité de l'air intérieur. (Un sentiment d'impact modéré a également été noté parmi les répondants en ce qui a trait aux assainisseurs d'air portatifs et aux ventilateurs-récupérateurs de chaleur, bien que la faible taille de l'échantillon des utilisateurs de ces dispositifs ne permette pas de tirer des conclusions quantitatives dans ce cas.) Des mesures précises des changements apportés à la qualité de l'air intérieur ont été effectuées par environ trois répondants ayant utilisé les méthodes citées plus haut sur dix. Ces mesures, lorsqu'effectuées, ont majoritairement consisté en des tests et mesures de la qualité de l'air.

INFORMATIONS AU SUJET DE LA QUALITÉ DE L’AIR INTÉRIEUR

- La plupart des professionnels de la gestion d’immeubles affirment fournir des conseils aux occupants et aux organismes de leurs immeubles en ce qui a trait à la qualité de l’air intérieur. Lorsqu’ils désirent obtenir davantage de renseignements au sujet de la qualité de l’air intérieur, les répondants consultent principalement des conseillers en matière de qualité de l’air et des organismes spécialisés en gestion d’immeubles ou en qualité de l’air.

Recommandations

En réponse aux conclusions de cette recherche et en vue de travaux futurs, les recommandations suivantes sont présentées au CCQAIB pour étude :

1. La présente recherche fournit une série de données de référence valides et fiables, permettant une comparaison avec des sondages futurs. Il serait utile de répéter cette enquête dans quelques années afin de déterminer la mesure dans laquelle la connaissance affichée par les professionnels de la gestion d’immeubles a évolué et d’évaluer l’efficacité des mesures d’éducation et de communication potentiellement adoptées par le CCQAIB entre-temps.
2. Le CCQAIB pourrait souhaiter ajouter aux informations obtenues par le biais de ce sondage en menant une recherche qualitative (groupe de discussion) ayant pour but d’explorer la façon dont les professionnels de la gestion d’immeubles perçoivent la qualité de l’air intérieur et les obstacles à la prise de mesures concrètes. Une telle recherche pourrait également permettre d’évaluer les stratégies ou les informations les plus susceptibles de trouver un écho auprès des personnes concernées.