

Lutte antiparasitaire intégrée dans les logements locatifs

Synthèse de recherche et des conclusions

Résumé

Chaque année, la lutte antiparasitaire et le déverminage constituent le problème le plus fréquemment signalé aux Services des règlements municipaux de la Ville d'Ottawa relativement aux logements locatifs. Une étude menée en 2019 a révélé que 23 % des demandes de service portaient sur des infestations d'insectes, tels que les coquerelles, les punaises de lit et les fourmis. Par ailleurs, 9 % des demandes de service se rapportaient à des infestations de vermine, tels que les rats, les souris, les écureuils et les ratons laveurs¹.

Dans le cadre de son approbation générale du *Rapport de l'étude sur les logements locatifs et du régime réglementaire* (ASC2019-EPS-GEN-0015) en novembre 2019, le Conseil municipal a chargé le personnel d'élaborer un règlement sur la lutte antiparasitaire et le déverminage propres aux logements locatifs.

Après l'approbation du rapport susmentionné, le personnel a examiné les documents de recherche et de politique d'autres organismes gouvernementaux et d'organisations non gouvernementales, ainsi que du secteur de la lutte antiparasitaire. Il a également procédé à un examen de la réglementation en vigueur dans dix autres administrations, dont neuf des plus grandes villes de l'Ontario et la Ville de Montréal.

En se fondant sur cette étude, le personnel recommande au Conseil de proposer un règlement imposant l'application de pratiques de lutte antiparasitaire intégrée (LAI) dans tous les logements locatifs, comme l'indique le Rapport de mise à jour sur le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* et l'*Étude sur les logements locatifs*.

La LAI est un processus en plusieurs étapes qui comprend la planification, la prévention, la surveillance, l'intervention et l'évaluation. Dans le contexte des logements locatifs, les propriétaires et les locataires doivent tous deux assumer leur part de responsabilités pour assurer l'efficacité de la LAI, comme l'indique le règlement recommandé dans le Rapport de mise à jour sur le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* et l'*Étude sur les logements locatifs*. Résumé ci-dessous, ce règlement est fondé sur les pratiques exemplaires en matière de LAI et vise à responsabiliser davantage les propriétaires et les locataires à cet égard.

Analyse contextuelle

Qu'est-il mentionné dans les règlements provinciaux au sujet de la lutte antiparasitaire dans les logements locatifs?

Avant d'envisager l'adoption d'un règlement municipal, il convient d'examiner la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH). Cette loi régit les relations entre locateurs et locataires dans la province de l'Ontario.

Bien que la LLUH ne traite pas spécifiquement de la lutte antiparasitaire, elle mentionne que le locataire se doit de « [garder] le logement locatif en bon état de propreté »² et peut être tenu « responsable de la réparation des dommages injustifiés que lui-même, un autre occupant du logement locatif ou une personne à qui le locataire permet l'accès de l'ensemble d'habitation cause, soit intentionnellement ou par sa négligence, au logement ou à l'ensemble »³. De même, le locateur est tenu de « [garder] l'ensemble d'habitation, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état, propre à l'habitation et conforme aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation »⁴.

En plus de la LLUH, il convient de prendre en considération d'autres lois et règlements en ce qui concerne la lutte antiparasitaire dans les logements locatifs, notamment :

- le *Code des droits de la personne* de l'Ontario (droits des locataires);
- la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* (normes foncières et entretien);
- la *Loi sur les infractions provinciales* (application de la loi et peines);
- la *Loi sur les pesticides* (utilisation des insecticides);
- la *Loi de 1997 sur la protection du poisson et de la faune* (animaux nuisibles autres que les insectes).

Quel rôle la municipalité joue-t-elle dans la réglementation de la lutte antiparasitaire?

En vertu de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, les municipalités peuvent adopter des règlements relativement à des questions concernant notamment le bien-être économique, social et environnemental de la municipalité; la santé, la sécurité et le bien-être des personnes; la protection des personnes et des biens et les animaux⁵.

Les municipalités sont également responsables de l'application de la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* et peuvent prescrire « des normes d'entretien et d'occupation de biens situés dans la municipalité ou dans une ou plusieurs zones définies et interdire l'occupation ou l'utilisation de tels biens qui ne sont pas conformes à ces normes »⁶.

Bien que la Commission de la location immobilière (CLI) soit responsable de l'arbitrage des différends entre locateurs et locataires, elle ne traite que des affaires liées à la LLUH, qui ne comprend pas les sujets de préoccupation pour les municipalités

mentionnés ci-dessus. Il convient également de noter que la CLI n'a pas pour mandat de mener des enquêtes et d'appliquer la loi.

Ainsi, tout en reconnaissant la prépondérance de la LLUH en ce qui concerne les questions relatives aux propriétaires et aux locataires, les municipalités ont un rôle précis à jouer dans la réglementation, et l'application de cette dernière, de questions relatives à la lutte antiparasitaire dans les logements locatifs, y compris l'établissement de responsabilités précises pour les locataires et les propriétaires.

Comment les autres administrations abordent-elles la lutte antiparasitaire?

Un examen des règlements en matière de lutte antiparasitaire et déverminage a été entrepris dans le cadre d'une analyse du contexte portant sur neuf des dix plus grandes villes de l'Ontario. Cette analyse comprenait aussi la Ville de Montréal, étant donné que le climat de cette ville est semblable à celui d'Ottawa.

Parmi ces dix villes, Windsor est la seule qui a établi des obligations tant pour les propriétaires d'immeubles que pour les occupants en matière de lutte antiparasitaire :

« Le propriétaire d'un immeuble à logements multiples et l'occupant de la partie de la propriété placée sous le contrôle de ce dernier doivent maintenir cette propriété exempte de rongeurs, de vermine, de termites, d'insectes nuisibles et de tout autre parasite, et éviter de la laisser dans un état susceptible de favoriser les infestations de tels animaux nuisibles [...]. » [traduction]
(Windsor, *Property Standards By-law 9-2019*, annexe R, paragraphe 1.45)

En revanche, Hamilton est la seule administration qui attribue cette responsabilité exclusivement au propriétaire. Les autres administrations précisent seulement l'état dans lequel la propriété doit être maintenue, et non le responsable de l'entretien de la propriété.

Un autre aspect important de la réglementation de la Ville de Windsor, que l'on retrouve également à Toronto et à Montréal, est l'obligation de maintenir les propriétés exemptes d'infestations et d'éviter de la laisser dans un état susceptible de favoriser les infestations. Aucune des autres administrations ne précise cet élément supplémentaire de prévention dans leur réglementation, bien que la plupart des règlements municipaux traitent de la question de la propreté dans divers articles.

On peut dégager deux éléments qui sont propres à la Ville de Montréal, soit l'obligation de faire faire une inspection de suivi par un professionnel de la lutte antiparasitaire dans un délai de 15 à 30 jours après l'application d'un traitement antiparasitaire, et de présenter une déclaration attestant la réalisation de travaux d'extermination dans un délai de cinq jours consécutifs à ces travaux.

Le personnel a également constaté un aspect que l'on retrouve uniquement dans la réglementation instaurée par la Ville de Barrie. La plupart des administrations ont mis

en place une norme exigeant que les propriétés soient exemptes d'animaux nuisibles, tandis que la norme appliquée par la Ville de Barrie exige que les propriétés soient raisonnablement exemptes de tels animaux. Plus nuancé, le libellé de cette norme permet à la municipalité d'établir une distinction entre la présence d'une abeille entrée par une fenêtre et celle d'une ruche dans un mur ou le grenier.

Qu'est-ce que la lutte antiparasitaire intégrée?

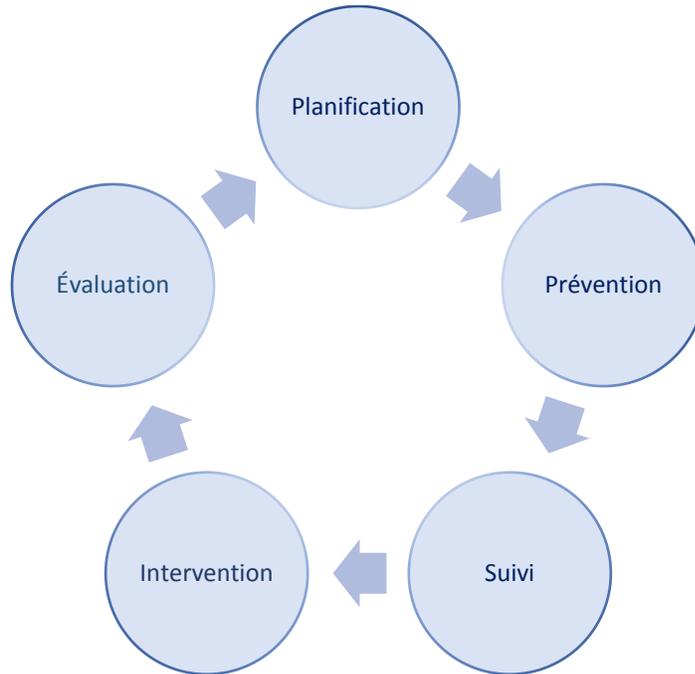
La lutte antiparasitaire intégrée (LAI) est un processus en plusieurs étapes qui comprend la planification, la prévention, la surveillance, l'intervention et l'évaluation. Dans le contexte des logements locatifs, les propriétaires et les locataires doivent tous deux assumer leur part de responsabilités pour assurer l'efficacité de la LAI, comme il est précisé dans le règlement recommandé dans le Rapport de mise à jour sur le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* et l'Étude sur les logements locatifs.

Selon l'Environmental Protection Agency des États-Unis :

« La LAI est une approche efficace et respectueuse de l'environnement de la lutte antiparasitaire qui repose sur une combinaison de pratiques logiques. Les programmes de LAI s'appuient sur des renseignements exhaustifs et à jour au sujet du cycle de vie des animaux nuisibles et de leurs interactions avec l'environnement, combinés aux méthodes de lutte antiparasitaire disponibles, afin de contrôler les dommages causés par les animaux nuisibles de la manière la plus économique possible, tout en réduisant au minimum les dangers pour les personnes, les propriétés et l'environnement⁷. » [traduction]

Bien qu'il n'existe pas de modèle ou de processus unique en matière de LAI, le personnel a relevé cinq éléments communs dans son analyse de diverses approches de LAI. Ces éléments sont décrits à la section suivante.

Figure 1 – Lutte antiparasitaire intégrée



Planification

La planification d'une lutte antiparasitaire efficace ne se limite pas à faire appel à un exterminateur lorsque les animaux nuisibles sont déjà présents. Il s'agit également de planifier l'ensemble du cycle de LAI, notamment en élaborant des stratégies de prévention, en mettant en œuvre un programme de suivi et en prenant connaissance des mesures de lutte efficaces applicables à chaque animal nuisible.

L'un des aspects importants de la planification est l'établissement du seuil d'intervention relativement aux mesures de lutte antiparasitaire. L'Environmental Protection Agency définit le seuil d'intervention comme étant le niveau de population des animaux nuisibles auquel leur présence constitue une nuisance, un risque pour la santé ou une menace économique⁸, en fonction du type d'animal nuisible et de son potentiel de nuisance, ainsi que de l'environnement dans lequel il se trouve.

Par exemple, la présence d'une mouche dans une salle d'opération d'un hôpital est inacceptable, mais dans un chenil, elle est acceptable⁹. De même, la présence d'une fourmi dans un appartement peut donner lieu à des mesures de suivi, mais la présence d'une punaise de lit peut entraîner des mesures d'intervention.

Prévention

Le premier élément de la prévention consiste à contrôler l'environnement pour éliminer les conditions propices à la présence d'animaux nuisibles. Il s'agit notamment de les empêcher d'entrer en scellant les fissures et les trous et en maintenant les lieux propres

de manière à éliminer autant que possible les sources de nourriture et d'eau et les habitats de ces animaux. Pour y parvenir dans le contexte du logement locatif, il convient d'adopter une approche concertée. Ces exigences en matière de prévention ont été incluses dans le projet de règlement présenté dans le rapport.

Bien que les propriétaires soient responsables des réparations physiques et de l'entretien des aires communes, la propreté des logements est essentiellement la responsabilité des locataires. Ces derniers sont également « les yeux et les oreilles » des propriétaires et devraient être encouragés à signaler la présence d'animaux nuisibles ou toute condition qui leur est favorable.

Pour être efficace, la prévention nécessite la sensibilisation des locataires. Le règlement proposé obligera les propriétaires à informer les locataires sur la manière d'éviter les infestations et de repérer les problèmes susceptibles de provoquer une infestation. Plusieurs ressources sont disponibles pour aider les propriétaires à mettre en place des mesures de prévention efficaces au sein de leurs propriétés, dont le site Web de Santé publique Ottawa : <https://www.santepubliqueottawa.ca/fr/public-health-topics/home-safety.aspx>.

Suivi

Il peut être plus économique et moins pénible de prévenir les infestations, ou de les éliminer rapidement, que de les laisser proliférer. Outre les mesures de prévention susmentionnées, on recommande parmi les obligations imposées aux propriétaires dans le projet de règlement de mener un suivi continu. Cela implique des inspections préventives des propriétés et la capacité d'identifier les animaux nuisibles ou de repérer les signes de la présence de tels animaux. Il est essentiel de bien connaître le type d'animal nuisible et la nature de l'infestation pour pouvoir déterminer la stratégie de lutte la plus efficace¹⁰.

Intervention

En général, les programmes de LAI proposent les options les plus efficaces et qui présentent le moins de risques pour l'opérateur, les occupants de l'immeuble et l'environnement. Il est préférable de faire appel à un expert en lutte antiparasitaire pour déterminer les mesures d'intervention appropriées.

En vertu du règlement proposé, le locataire est tenu de suivre les directives préliminaires fournies par le propriétaire, de permettre l'accès à son logement le jour du traitement et de l'inspection, après avoir reçu un avis légal du propriétaire, et de respecter les dispositions prévues après le traitement. Bien que la Ville n'intervienne pas en ce qui concerne les obligations du propriétaire relatives aux mesures d'adaptation en vertu du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, il est à noter que si le locataire a une incapacité ou un problème de santé qui l'empêche d'entreprendre les préparatifs nécessaires en vue du traitement antiparasitaire, il est possible que le

propriétaire doit lui offrir l'aide requise au titre du *Code des droits de la personne* de l'Ontario.

Le propriétaire est également tenu d'utiliser les pesticides adéquatement, c'est-à-dire en suivant les instructions et les mises en garde visant la manipulation et l'application du produit de manière sécuritaire¹¹. Cela implique notamment que le propriétaire veille à ce que les locataires soient informés des mesures de sécurité liées à l'utilisation de produits chimiques, d'équipements ou de dispositifs pour la lutte antiparasitaire, du moment où ils pourront réintégrer le logement traité en toute sécurité et de toute mesure de suivi nécessaire. Ces exigences reflètent l'obligation énoncée dans le règlement proposé qui consiste à fournir aux locataires une copie du plan de traitement avant l'application de ce dernier.

Évaluation

L'évaluation comporte des inspections postérieures au traitement afin de vérifier l'efficacité de ce dernier et de déterminer si des mesures supplémentaires sont requises. Elle doit également comprendre un examen des processus établis en vue de mettre en place tout changement nécessaire pour améliorer l'intervention en cas de récurrence. En vertu du règlement proposé, la Ville exigerait que le propriétaire procède à une nouvelle inspection de la propriété traitée dans un délai de 15 à 30 jours suivant le traitement afin de déterminer l'efficacité de celui-ci et si des mesures supplémentaires s'imposent. Cette obligation fait écho aux exigences de la Ville de Montréal et prévoit une période minimale de 15 jours qui convient à toutes les infestations courantes, soit les punaises de lit, les coquerelles et les fourmis.

Ressources pour les propriétaires et les locataires

Comme le personnel a examiné la réglementation en matière de lutte antiparasitaire en vigueur dans d'autres administrations, nous avons également étudié le matériel pédagogique que fournissent les villes de référence à l'appui de leurs règlements. Ces documents illustrent comment la Ville d'Ottawa peut renforcer l'efficacité de la lutte antiparasitaire en proposant des ressources pédagogiques pour mieux faire connaître la réglementation :

Toronto

- <https://www.toronto.ca/community-people/health-wellness-care/health-programs-advice/bed-bugs/> [en anglais seulement]
- <https://www.toronto.ca/community-people/housing-shelter/rental-housing-standards/apartment-building-standards/rentsafeto-for-tenants/> [en anglais seulement]
- <https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/emergency-shelter-operators/references-and-resources/bedbugs-a-handbook-for-shelter-operators> [en anglais seulement]

Hamilton

- <https://www.hamilton.ca/home-property-and-development/pest-control> [en anglais seulement]
- <https://www.hamilton.ca/home-property-and-development/pest-control/pest-control-landlord-responsibilities> [en anglais seulement]

Kitchener

- Non disponible

London

- <https://www.healthunit.com/bedbugs> [en anglais seulement]
- <https://www.london.ca/residents/Property-Matters/Lawns-Gardens/Pages/default.aspx> [en anglais seulement]
- <https://www.london.ca/residents/Property-Matters/Lawns-Gardens/Pages/Resources-and-Links.aspx> [en anglais seulement]

Oshawa

- <https://www.oshawa.ca/residents/wildlife.asp> [en anglais seulement]

Windsor

- <https://www.citywindsor.ca/residents/waste-and-recycling/rodents-and-pests/pages/rodents-and-pests.aspx> [en anglais seulement]

St. Catharines–Niagara

- <https://www.stcatharines.ca/en/livein/resources/Urban-Wildlife-Rats-Brochure.pdf> [en anglais seulement]

Barrie

- <https://www.barrie.ca/Living/GarbageAndRecycling/Documents/R-WasteFacts-OrganicsObstacles.pdf#search=pests> [en anglais seulement]

Guelph

- <https://guelph.ca/living/house-and-home/healthy-landscapes/pest-control/> [en anglais seulement]

Montréal

- <https://www.omhm.qc.ca/fr/salubrite-et-extermination>

Conclusion

La présence d'animaux nuisibles peut avoir des répercussions importantes sur la qualité des logements locatifs et, dans certains cas, sur la santé physique ou mentale des locataires.

Le personnel estime qu'une solution de LAI constitue la meilleure option pour réduire la fréquence, la gravité et la durée des infestations, en particulier dans les immeubles locatifs multirésidentiels.

Pour appliquer la LAI dans le contexte du logement locatif, le personnel a examiné les rôles des locataires et des propriétaires par rapport à chaque élément de la LAI : planification, prévention, suivi, évaluation et intervention. Outre le règlement recommandé dans le Rapport de mise à jour sur le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs* et l'Étude sur les logements locatifs, le personnel propose également une aide supplémentaire pour les locataires et les propriétaires par l'élaboration de ressources numériques à publier sur le site ottawa.ca.

Le règlement recommandé rapprocherait les normes d'Ottawa de celles en vigueur à Toronto, à Montréal et à Windsor et mettrait l'accent sur la prévention. Comme dans le cas de Windsor, ce règlement comprend des obligations concrètes pour les locataires. Cependant, le règlement proposé pour la Ville d'Ottawa, le *Règlement municipal sur la gestion des logements locatifs*, aurait la particularité d'exiger l'application de tous les éléments de la LAI et d'établir pour les propriétaires et les locataires des responsabilités précises ainsi que l'obligation de rendre des comptes.

-
- ¹ Ville d'Ottawa, [Normes foncières dans les logements locatifs 2009 – 2018](#), p. 7.
- ² *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, chap. 17, article 33.
- ³ *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, chap. 17, article 34.
- ⁴ *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, chap. 17, article 20.
- ⁵ *Loi de 2001 sur les municipalités*, L.O. 2001, chap. 25, paragraphe 10(2).
- ⁶ Ontario, *Loi de 1992 sur le code du bâtiment*, paragraphe 15.1(3).
- ⁷ United States Environmental Protection Agency, Integrated Pest Management (IPM) Principles, <https://www.epa.gov/safepestcontrol/integrated-pest-management-ipm-principles>, consulté le 24 janvier 2020).
- ⁸ Idem.
- ⁹ Polosky, Zane, *21st Century Homestead: Biological Pest Control*, Google Books, 2015, p. 53.
- ¹⁰ Surendra K. Dara, « The New Integrated Pest Management Paradigm for the Modern Age », *Journal of Integrated Pest Management*, Volume 10, numéro 1, 2019, 12, <https://doi.org/10.1093/jipm/pmz010>.
- ¹¹ Santé Canada, Utilisation responsable des pesticides – Recommandations aux propriétaires et aux gérants d'immeubles, <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/securite-produits-consommation/rapports-publications/pesticides-lutte-antiparasitaire/fiches-renseignements-autres-ressources/utilisation-responsable-pesticides-recommandations-proprietaires-gerants-immeubles.html>, consulté le 20 avril 2020.