

Les politiques sans fumée, une question de bon sens et d'argent

Pour des habitations à logements multiples sans fumée

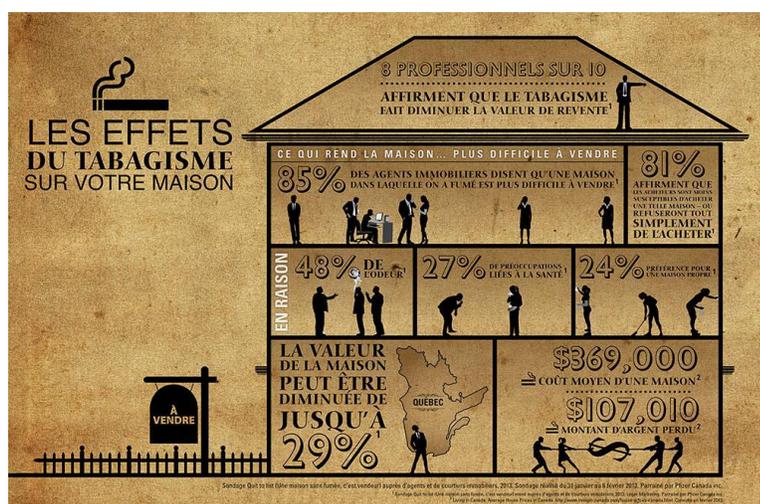
1. La fumée secondaire cause des dommages à la propriété et coûte cher aux propriétaires

Le seul fait de fumer dans une habitation est susceptible de réduire la valeur de la propriété de 29 %, et les courtiers et agents immobiliers s'entendent pratiquement tous pour dire qu'il est plus difficile de vendre une habitation où a vécu un fumeurⁱ. La pollution résiduelle de la fumée secondaire, aussi appelée fumée tertiaire, s'incruste dans l'environnement intérieur en laissant une odeur tenace et des résidus brun jaunâtre. Une cigarette peut brûler les matériaux stratifiés, le linoléum et le bois franc et peut même tacher le bain et l'évier.

D'après les propriétaires, le coût de remise en état d'un logement où l'on a beaucoup fumé est habituellement deux ou trois fois supérieur à celui d'un logement sans fumée. L'organisme Waterloo Region Housing, avec son parc immobilier de 2 723 logements, rapporte avoir dépensé 31 300 \$ en coûts d'entretien en raison du tabagisme pour la période d'avril 2010 à décembre 2013, soit environ 8 000 \$ par annéeⁱⁱ.

Avant que la Société de logement du comté de Bruce n'adopte sa politique sans fumée en 2011, le personnel avait noté une hausse des coûts liés à ses locataires fumeurs; il en coûtait en moyenne 300 \$ à 450 \$ de plus par logement pour le nettoyage et l'application de l'apprêt et de la peinture. Dans certains cas extrêmes, les appareils électroménagers ont même dû être remplacés à cause des dommages occasionnés par la fuméeⁱⁱⁱ.

Comme la société de logement Haliburton Community Housing Corporation (HCHC) l'a appris à ses dépens, les coûts liés au tabagisme peuvent parfois monter en flèche. Après la mort d'un locataire de longue date, la HCHC a eu la surprise d'apprendre qu'il lui en coûterait plus de 25 000 \$ pour remettre le logement en état après plus de 10 ans de tabagisme intense. Les odeurs persistantes et les taches causées par la fumée tertiaire ont fait en sorte que la cloison sèche et l'isolation des murs et des plafonds ont dû être remplacées. Le fournisseur de logements a également perdu l'équivalent de trois mois de loyer en raison du temps nécessaire pour les travaux. En comparaison, la remise en état d'un logement sans fumée coûte habituellement autour de 1 250 \$ à 1 500 \$ à HCHC^{iv}.



2. Le tabagisme accroît les risques d'incendie

Le tabagisme demeure la principale cause d'incendies résidentiels mortels en Ontario^v. La Société des services de logement rapporte qu'en 2013, 21 % des incendies dans des propriétés couvertes par son programme d'assurance collective étaient attribuables à la cigarette, et les dommages s'élevaient à deux millions de dollars. En éliminant la présence à l'intérieur de cigarettes ou de cigares allumés, on réduit le risque d'incendie, de dommages causés par le feu et l'eau, et de blessures ou de décès. Lorsque le fournisseur



Dommages causés par la fumée tertiaire au plafond d'une habitation après 10 ans de tabagisme intense. Photo gracieuseté de la HCHC.

de logements remplit sa demande d'assurance de la Société des services de logement, il doit indiquer s'il a mis en place une politique sans fumée, l'interdiction de fumer étant désormais un facteur dans l'attribution des primes^{vi}. De même, certains locataires de l'Ontario peuvent obtenir un rabais de 5 % sur leur assurance de biens et de responsabilité civile si leur fournisseur de logements a mis en place une politique sans fumée pour la propriété^{vii}.

3. La demande pour les habitations sans fumée est en hausse

La grande majorité des Ontariens ne fument pas et préfèrent les environnements sans fumée, surtout à la maison. Un nombre croissant de foyers canadiens, y compris ceux où réside un fumeur, ont banni la cigarette à l'intérieur. Questionnés sur leur préférence, 80 % des Ontariens ont répondu que, toutes choses étant égales, ils opteraient pour un immeuble où il est interdit de fumer^{viii}. Tant les propriétaires de logements au taux du marché que les fournisseurs de logements sociaux prennent conscience qu'un immeuble sans fumée est un important avantage pour les locataires; jusqu'à maintenant, plus de 100 d'entre eux ont adopté des politiques sans fumée^{ix}.

4. Une politique sans fumée ne se traduit pas par une hausse du taux d'inoccupation ou de roulement

Les craintes concernant la hausse du taux d'inoccupation ou de roulement sont largement injustifiées et reflètent habituellement très peu la réalité. Par exemple, une enquête réalisée aux États-Unis (n = 118) auprès des propriétaires sur leur attitude et leurs comportements révèle que 96,3 % de ceux qui ont instauré une politique sans fumée ne rapportaient aucune augmentation du taux de roulement, contrairement à 50 % des propriétaires qui n'en avaient pas, qui disaient s'attendre à une augmentation^x.

Une étude réalisée en 2011 sur les effets du tabagisme et de la pollution par la fumée tertiaire dans les propriétés à usage locatif révèle que les logements auparavant habités par un fumeur demeuraient inoccupés pour une durée médiane de 62 jours, contre 34 jours pour les logements de non-fumeurs^{xi}. La donnée la plus éloquente est probablement le fait que 100 fournisseurs de logements sociaux et propriétaires de logements au taux du marché de l'Ontario ont adopté une politique sans fumée, et qu'aucun ne l'a annulée jusqu'à maintenant.

5. Il est possible de faire respecter les politiques sans fumée

L'évolution des normes sociales fait que les locataires sont de plus en plus nombreux à chercher exclusivement une habitation sans fumée. Les contrevenants aux politiques sans fumée sont l'exception et non la règle. En Ontario, une politique sans fumée n'est pas considérée comme une clause substantielle d'un bail. Cependant, les propriétaires qui se présentent devant la Commission de la location immobilière (CLI) pour faire respecter une politique sans fumée peuvent évoquer la violation du droit d'un autre locataire à une jouissance raisonnable, l'atteinte réelle au droit, à la prérogative ou à l'intérêt du propriétaire, ou les risques d'ordre matériel ou sécuritaire. La mise en application des politiques sans fumée repose largement sur la formulation de plaintes. Les données de l'organisme Waterloo Region Housing indiquent que la grande majorité des plaintes liées au tabagisme sont traitées à l'interne, et qu'elles se retrouvent rarement devant la CLI. La jurisprudence de la CLI en matière de tabagisme démontre que les propriétaires peuvent très bien réussir à faire respecter leurs politiques sans fumée, même en ne voyant pas directement les locataires ou leurs invités fumer dans leurs immeubles^{xii}.

6. Interdire le tabagisme n'est ni illégal, ni discriminatoire

Les décisions prises par la CLI le confirment : il est tout à fait légal pour un propriétaire d'inclure dans son bail une politique sans fumée. Le tabagisme n'est pas un handicap et n'est pas un motif protégé par le *Code des droits de la personne de l'Ontario*. Il n'est donc pas discriminatoire pour un propriétaire de faire le choix d'interdire de fumer sur sa propriété. La Commission ontarienne des droits de la personne a établi qu'un propriétaire n'a pas l'obligation d'accommoder le besoin de fumer d'un locataire si, ce faisant, cela entraîne une contrainte excessive, telle que l'incidence négative sur la santé et la sécurité des autres locataires^{xiii}.

Pour en savoir plus sur l'adoption, la mise en œuvre et l'application de politiques sans fumée, consultez le www.habitationssansfumeon.ca.

- ⁱ Pfizer Canada Inc. *Up in smoke: Smoking in the home can lower resale value by tens of thousands*. 16 April 2013. <http://www.newswire.ca/en/story/1146741/up-in-smoke-smoking-in-the-home-can-lower-resale-value-by-tens-of-thousands>.
- ⁱⁱ Regional Municipality of Waterloo. *Waterloo Region Community Housing Advisory Committee Agenda*. February 20, 2014. <http://www.regionofwaterloo.ca/en/regionalGovernment/resources/HA2014-0220.pdf>.
- ⁱⁱⁱ Smoke-Free Housing Ontario. *Success Stories: Bruce County Housing Corporation*. February 2014. http://www.smokefreehousingon.ca/hsfo/file/files/Bruce_County_case_study-FINAL.pdf.
- ^{iv} Smoke-Free Housing Ontario. *Success Stories: Haliburton Community Housing Corporation*. http://www.smokefreehousingon.ca/cms/file/files/Haliburton_Community_Housing_Corp_final.pdf.
- ^v Ministry of Community Safety and Correctional Services - Office of the Fire Marshal and Emergency Management. *Fire Loss in Ontario 2008 – 2012: Causes, Trends and Issues*. December 2013. http://www.mcscs.jus.gov.on.ca/english/FireMarshal/MediaRelationsandResources/FireStatistics/OntarioFires/FireLossesCausesTrendsIssues/stats_causes.html.
- ^{vi} Housing Services Corporation. *Managing Risky Business: Q1/2014*. <http://www.hscorp.ca/our-programs-and-services/insurance/managing-risky-business/managing-risky-business-q12014/#benchmarking>.
- ^{vii} Personal communication with Breda Quinlivan, Administrator, Collier Place. 3 October 2014.
- ^{viii} Smoke-Free Housing Ontario. *Multi-unit dwelling second-hand smoke survey*. Ipsos Reid 2010. http://www.smokefreehousingon.ca/hsfo/file/files/Ipsos_Reid_final_report.pdf.
- ^{ix} Smoke-Free Housing Ontario. *Smoke-Free Housing Directory*. 2014. <http://www.smokefreehousingon.ca/sfho/directory.html>.
- ^x Cramer ME, Roberts S & Stevens E. Landlord attitudes and behaviours regarding smoke-free policies: Implications for voluntary policy change. *Public Health Nursing* 2011; Jan-Feb;28(1):3-12. doi: 10.1111/j.1525-1446.2010.00904.x.
- ^{xi} Matt GE, Quintana PJE, Zakarian JM et al. "When smokers move out and non-smokers move in: Residential thirdhand smoke pollution and exposure." *Tobacco Control* 2011; 20:e1.doc10.1136/tc.2010.037382.
- ^{xii} Smoke-Free Housing Ontario. *Landlord applications: Policy*. <http://www.smokefreehousingon.ca/sfho/landlords-case-law-policies.html>.
- ^{xiii} Ontario Human Rights Commission. *Policy on Human Rights and Rental Housing, 2009*. http://www.ohrc.on.ca/sites/default/files/attachments/Policy_on_human_rights_and_rental_housing.pdf.