

Guide de planification

en cas de pandémie 2019 de BOMA Canada

Ce guide est commandité par :



Reconnaissance

BOMA Canada remercie chaleureusement les personnes suivantes pour leur contribution à l'élaboration du Guide de planification en cas de pandémie 2018 de BOMA Canada :

Susan Bazak, M.A. (Gestion des catastrophes et des situations d'urgence)

Spécialiste en gestion des urgences
Bazak Consulting

Dr Bunmi Fatoye, M.D., CCMF, FRCPC

Médecin hygiéniste
Office régional de la santé de Winnipeg

Bruce Gamage, RN, BSN, CIC

Directeur de réseau
Réseau provincial de contrôle des infections de la C.-B.

Wayne Purchase

V.-P. Martek Morgan Finch

Randall M. Rothbart

Solmon Rothbart Goodman LLP

Debbie Prince

Gestionnaire, services aux membres
BOMA Canada

Benjamin Shinewald

Président et chef de la direction
BOMA Canada



Droit d'auteur

L'Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles est propriétaire de la marque de commerce apparaissant sur la page de couverture du présent document. L'utilisation ou la reproduction de cette marque de commerce est strictement interdite (sauf dans le cas d'une reproduction exacte du document dans sa totalité) sans accord écrit préalable. Le présent document est protégé par le droit d'auteur. Toutefois, il peut être reproduit sans frais dans tout format ou support sans autorisation particulière, à l'exception de toute reproduction en tout ou partie dans tout format ou support destiné, en totalité ou en partie, à des fins d'exploitation commerciale. Cette autorisation est accordée sous réserve d'une reproduction exacte et d'une utilisation qui n'est pas de nature à discréditer ou à induire en erreur. Si le document est publié ou distribué à d'autres parties, la source et la protection du droit d'auteur doivent être indiquées. L'autorisation de reproduire des documents protégés par le droit d'auteur ne s'applique pas aux éléments du présent document désignés comme la propriété intellectuelle d'une tierce partie. L'autorisation de reproduction de ces éléments doit être obtenue directement auprès des détenteurs des droits d'auteur concernés.

Exonération de toute responsabilité légale

En lisant le présent guide, vous acceptez de respecter, sans restriction ni limitation de quelque nature que ce soit, les modalités de cette clause de non-responsabilité.

L'Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles du Canada, notamment tous ses dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, consultants, membres du comité, membres du groupe de travail, agents, bénévoles et membres (ci-après désignés collectivement « BOMA ») a rassemblé la documentation dans le présent document en vue de solliciter des pratiques potentielles pour faire face à une pandémie qui serait déclarée par :

- (i) tout organisme de santé gouvernemental;
- (ii) l'Organisation mondiale de la Santé; ou
- (iii) un propriétaire d'immeuble ou un gestionnaire immobilier en vertu de son propre plan de pandémie

(tout ce qui précède est appelé « pandémie ») selon le cas, et pour aucun autre problème de santé ou tout autre problème. L'information présentée est unique et sans exception, expresse ou implicite, à cette fin. BOMA n'émet aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, indiquant que les informations présentées sont actuelles ou exactes à tout moment, que ce soit présentement, précédemment ou à tout moment dans le futur.

L'information ci-après n'est pas fournie dans l'intention de préconiser, d'encourager ou de suggérer une ou plusieurs méthodes particulières pour faire face à une pandémie. Nous recommandons aux utilisateurs qui sont confrontés à un problème de santé urgent ou à toute autre situation urgente occasionnés par une pandémie ou par une maladie, un malaise ou un autre problème de santé ou une autre situation urgente en matière de santé, de solliciter les conseils ou l'aide d'un professionnel de la santé ou autre. L'information présentée ci-après ne doit pas être utilisée pour répondre à une urgence médicale, pour poser un diagnostic ou pour traiter un problème de santé quelconque. Toute question d'ordre juridique, financier ou commercial, ou liée à une urgence, à la gestion, à l'aménagement ou à la conception de structures devrait être soumise à un professionnel ayant la compétence voulue pour évaluer correctement les risques résultant de la mise en œuvre d'un plan dans des circonstances données. L'information fournie ci-après ne remplace pas la consultation d'un professionnel expérimenté.

BOMA, ses partenaires et sociétés affiliées ou organismes apparentés, ne déclarent ni ne garantissent, tant implicitement qu'explicitement, qu'aucun risque n'est associé à l'information contenue ci-après. Au demeurant, aucune de ces parties n'est responsable des actes ou omissions consécutifs à l'utilisation, dans son ensemble ou en partie, du présent document. Les mêmes parties ne peuvent être tenues pour responsables envers toute personne, que ce soit sur la base d'un contrat, de l'équité, de la responsabilité délictuelle, d'un règlement ou d'une loi quelconque, de toute perte directe ou indirecte, maladie ou blessure, ou de tout dommage spécial, accessoire, indirect, punitif ou autre, consécutif à l'utilisation de ce guide.

Les informations contenues dans ces documents ne prétendent pas couvrir toutes les situations. Des renseignements détaillés pouvant être pertinents pour le cas particulier d'un utilisateur ont pu être omis. Il est conseillé aux utilisateurs d'obtenir un avis professionnel avant d'appliquer tout renseignement contenu dans le présent document à leur propre situation. Les utilisateurs devraient toujours obtenir un avis professionnel approprié sur les questions médicales, juridiques, structurelles, organisationnelles, personnelles, exclusives ou professionnelles.

Les informations sont présentées « telles quelles ». Le présent document, dans son ensemble ou en partie, y compris les annexes, les guides et les ressources, n'a pas pour objet d'établir une relation quelconque entre BOMA (ou l'une des personnes ou des parties incluses dans BOMA selon la définition ci-haut) et toute autre personne ou entité, incluant, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, toute personne ou entité susceptible de lire, d'examiner ou d'utiliser le présent document, en totalité ou en partie, ou d'en avoir connaissance (désignées collectivement par le mot « utilisateur » dans le présent avertissement), et BOMA nie expressément toute allégation à ce sujet. L'utilisateur reconnaît qu'aucune relation de cette nature n'est établie entre lui et les parties ayant participé à la préparation, à la production ou à la diffusion du présent document. Il reconnaît en outre que, du fait du présent document, BOMA n'aura jamais aucune obligation de diligence à son égard, sur la base d'une règle, d'une loi, de l'équité ou d'un règlement quelconque, y compris une obligation de tenir à jour et de valider l'information ci-après, et de vérifier son exactitude, et que l'utilisation de ce guide en tout ou partie ne peut former la base d'aucune réclamation ou poursuite judiciaire à l'encontre de BOMA.

DSC Global et BOMA Canada sont fiers de présenter le Guide de pandémie de BOMA Canada — un outil important pour les propriétaires et les gestionnaires immobiliers.

À la suite de l'écllosion du SRAS au Canada, les visionnaires de l'industrie, dirigés par BOMA Canada, ont pris une initiative audacieuse et ont publié le premier guide de pandémie. Ce précieux document a été largement adopté par l'industrie de l'immobilier commercial partout au Canada.

Aujourd'hui, plus que jamais, les propriétaires et les gestionnaires de bâtiments doivent être prêts pour les pandémies. Le nombre de personnes qui entrent dans nos propriétés augmente sans cesse, la population est vieillissante et nous sommes à l'ère de la mondialisation. Ensemble, ces facteurs signifient que les pandémies peuvent se propager plus rapidement que par le passé.

La dernière version 2018 de notre Guide de pandémie a été publiée avec notre connaissance de l'état de préparation le plus récent, et nous vous encourageons à en prendre connaissance. Les pandémies sont imprévisibles, autant leur apparition que leur gravité. Cependant, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles peuvent suivre des étapes pour se préparer à une pandémie et à y faire face. Ce Guide permettra d'aider nos membres à concevoir des stratégies pour protéger les locataires, les visiteurs et le personnel de leurs immeubles.

Certaines stratégies mentionnées dans ce Guide peuvent aussi les aider à gérer la grippe saisonnière lorsqu'il y a des années où elle est plus intense. Comme une pandémie, et comme la saison de la grippe de l'an dernier l'a bien prouvé, la grippe saisonnière peut être décrite comme quelque chose de « prévisible dans son imprévisibilité » par rapport à sa gravité et à son résultat.

Avec la récente épidémie de Coronavirus en Chine et les cas maintenant plus près de chez nous, la nécessité de se préparer pour une pandémie n'a jamais été aussi urgente. Commandité par DCS Global, BOMA Canada a créé ce guide pour vous aider à préparer et gérer une pandémie dans votre immeuble. Nous souhaitons vos employés, vos locataires, vos vendeurs, vos invités et à vous la sécurité et la santé.



Benjamin Shinewald

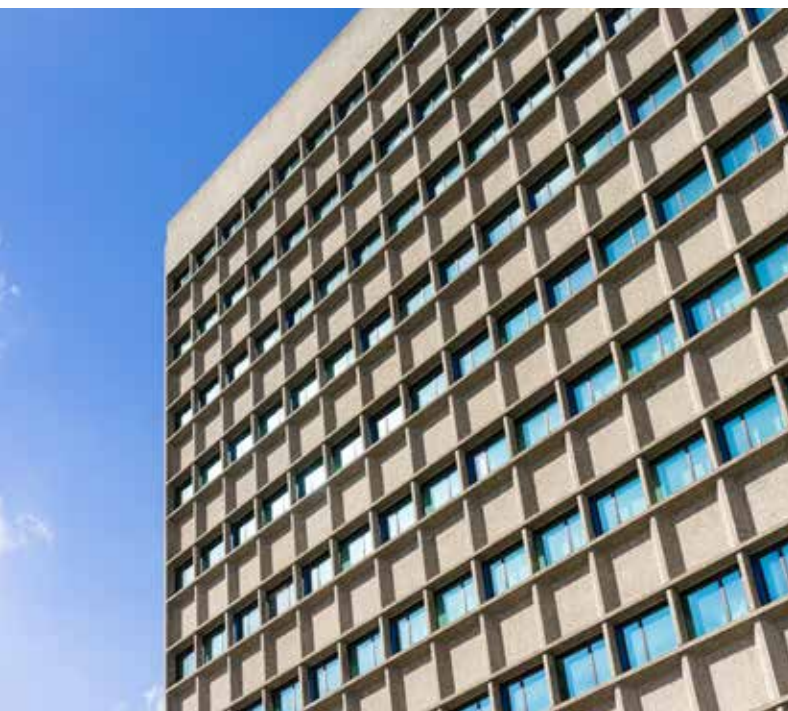
Directeur général,
BOMA Canada



RJ Burke

Directeur général,
DCS Global





Contenu

Exonération de toute responsabilité légale	3
Droit d'auteur	4
Introduction	6
Guide de planification pour votre propriété en cas de pandémie	7
Considérations relatives à la santé et à la sécurité des employés	8
Milieu physique	9
Communication en cas de pandémie	10
Fournitures et fournisseurs	11
Aspects liés aux technologies de l'information	13
Sécurité	13
Considérations juridiques pour les propriétaires d'immeubles et les gestionnaires immobiliers	14
Conclusion	19

Introduction

« Une évaluation officielle de la riposte à la pandémie de grippe H1N1 en 2009 avait abouti à la conclusion que le monde l'avait échappé belle à cette occasion, car le virus avait été peu agressif, mais qu'il était mal préparé à faire face à des urgences graves et durables à l'avenir... »

– Organisation mondiale de la Santé, Les avertissements que le monde n'a pas entendus, janvier 2015

Malgré la pandémie de grippe A (H1N1) en 2009 et l'épidémie de virus Ebola ultérieure (2013-2016), la situation demeure préoccupante car tous les secteurs de la société ne sont toujours pas suffisamment préparés à relever les défis d'une pandémie importante.

Selon l'Organisation mondiale de la Santé, «... les pandémies sont imprévisibles, mais constituent des événements récurrents qui peuvent avoir de graves conséquences sur la santé, l'économie et la politique partout dans le monde. La planification préalable et la préparation sont donc essentielles pour aider à atténuer les effets d'une pandémie mondiale ».

Votre entreprise a-t-elle un plan de pandémie à jour? Vos employés ont-ils reçu une formation sur le plan et l'ont-ils pratiquée? Comprennent-ils comment votre propriété sera exploitée pendant une pandémie, comment leurs rôles et leurs responsabilités peuvent changer en cas de pandémie, et comment leur santé et leur sécurité seront protégées en milieu de travail?

Si vous devez développer un Plan de pandémie pour votre entreprise, ou si vous avez simplement besoin de réviser et de mettre à jour un plan existant, ce guide décrit huit

catégories importantes dont vous devez tenir compte. Ces catégories ne constituent pas une liste exhaustive des discussions à mener dans l'entreprise au sujet de la pandémie. Cependant, nous espérons que ce guide vous fournira des idées utiles et des suggestions pour vous aider dans vos efforts de planification pandémique.

Ce contenu est basé sur l'expertise et les conseils de planification des services de santé publique, et sur les leçons tirées des meilleures pratiques en matière de gestion des situations d'urgence durant la pandémie de 2009 ainsi que sur la sagesse collective et les conseils d'une équipe d'experts membres de BOMA Canada. Nous espérons que ce guide vous sera utile pour l'élaboration de votre propre planification.

Veillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

BOMA Canada

Guide de planification pour votre propriété en cas de pandémie

Une pandémie requiert une planification particulière en raison des problèmes spécifiques que cela pose à la continuité des opérations, notamment l'augmentation de l'absentéisme du personnel, des modifications dans la fourniture de services aux clients et des interruptions dans les chaînes d'approvisionnement et de livraison.

Les recommandations de planification générales suivantes sont fondées sur les directives des autorités de santé publique, notamment l'Organisation mondiale de la Santé, l'Agence de santé publique du Canada et le Centre canadien d'hygiène et de sécurité :

- Créez un Comité de planification en cas de pandémie, présidé par un coordonnateur désigné. Le Comité de planification de votre entreprise doit inclure des représentants de chaque service afin de veiller à ce que votre plan considère les impacts professionnels sous tous les angles.
- Intégrez votre Plan de pandémie à un plan de gestion des urgences tous risques, par exemple, en l'incluant dans les annexes traitant des dangers spécifiques dans le plan de gestion des urgences tous risques de votre propriété.
- Mentionnez les directives du plan de pandémie de votre province/territoire et conformez-vous aux hypothèses de planification les plus récentes telles que les taux d'infection et de létalité, les niveaux possibles d'absentéisme du personnel, les prévisions sur la durée et les vagues de la pandémie.
- Assurez-vous que votre Plan expose clairement les mesures à prendre pour que votre propriété soit prête à réagir rapidement si une pandémie se déclare. Le Comité de planification supervisant l'élaboration du plan doit identifier les activités de préparation, les modèles de gestion et les outils nécessaires pour permettre une riposte rapide et efficace à la pandémie.
- Envisagez divers scénarios, allant d'une pandémie légère à grave et spécifiez les actions à entreprendre suivant différents scénarios.
- Communiquez les informations suivantes dans votre propriété

Plan de pandémie :

- > Déclencheurs d'activation du plan
- > Fonctions essentielles/critiques qui doivent être maintenues en cas de pandémie
- > Personnel nécessaire au maintien de ces fonctions
- > Formation réciproque nécessaire pour assurer le maintien des fonctions essentielles
- > Équipement, fournitures et fournisseurs requis pour assurer la continuité des fonctions essentielles
- > Interdépendances critiques
- > Protection de la santé et de la sécurité des employés
- > Protection de la santé et de la sécurité du locataire et des visiteurs
- > Communication de crise
- Coordonnez votre plan avec les plans des principaux intervenants, notamment les fournisseurs, les partenaires commerciaux et communautaires, les locataires et les gouvernements locaux et régionaux. Cette mesure va encourager la coordination, clarifier les attentes, révéler les lacunes et les hypothèses erronées ainsi que promouvoir la cohérence.

Une fois que votre Plan a été finalisé et approuvé, il est important d'élaborer et d'exécuter une stratégie de formation comprenant un ou plusieurs exercices de simulation afin d'assurer que les intervenants comprennent le Plan ainsi que ses protocoles et procédures. Pour promouvoir la coordination multisectorielle et les partenariats communautaires, ainsi que favoriser une approche impliquant l'ensemble de la société, invitez les partenaires communautaires et les locataires à vos événements de formation et d'exercice et assistez aux leurs.

Pour plus d'information

Plus de directives et de conseils pour la planification en cas de pandémie disponibles sur :

- [Organisation mondiale de la Santé : Whole of Society Pandemic Readiness \(Préparation globale à la pandémie\)](#)
- [Agence de la santé publique du Canada : Préparation du Canada en cas de grippe pandémique - guide de planification pour le secteur de la santé.](#)
- [Centre canadien d'hygiène et de sécurité : Plan de continuité des opérations; Maladies infectieuses.](#)

Considérations relatives à la santé et à la sécurité des employés

Lors d'une pandémie, la santé et la sécurité des employés constituent des préoccupations essentielles pour votre Comité de planification. Voici quelques considérations adaptées des directives sur la préparation des lieux de travail en cas d'épidémie de grippe, délivrées par l'Administration américaine de santé et sécurité professionnelle :

- Identifiez les risques d'exposition et de santé pour vos employés. Quels employés sont régulièrement en contact avec le grand public ?
- Certains membres du personnel, notamment les employés immunocompromis et les employées enceintes, peuvent présenter des facteurs de risque individuels supplémentaires qui doivent être pris en compte.
- Réfléchissez à la manière d'adapter les services et les processus en demandant à vos employés de maintenir une distance sociale. Cela signifie qu'ils doivent minimiser le contact d'humain à humain. Parmi les mesures à mettre en place : lorsque cela est possible, éviter de se retrouver en face à face; sinon, organiser un entretien bref dans une salle de réunion de grande dimension; communiquer via des technologies ou appareils de communication; éviter les voyages d'affaires inutiles; annuler ou reporter les ateliers et les séances de formation; instaurer des quarts décalés afin de laisser suffisamment de temps entre les quarts; et ventiler les espaces de travail entre les quarts.

Politiques en matière de RH

- Élaborer des politiques et des pratiques qui permettent de maintenir une distance entre les employés, les visiteurs et le public. Par exemple, envisager de développer le télétravail et des horaires de travail flexibles.
- Développer une politique de congés de maladie qui ne pénalise pas les employés malades et qui encourage les employés présentant des symptômes liés à la pandémie à rester à leur domicile. Admettre que les employés dont certains membres de leur famille sont malades peuvent devoir rester à leur domicile pour prendre soin d'eux.

- Développer des politiques en matière de vacances et continuer à les appliquer en cas de pandémie.
- Établir des politiques sur les mesures à prendre lorsqu'un salarié tombe malade au travail, notamment sur la façon de déterminer le moment où l'employé est en état de reprendre le travail.

Éducation

- Envisager l'utilisation d'un forum Internet pour les employés afin de répondre à leurs questions et leurs préoccupations à propos de la rémunération, des congés et de la santé et la sécurité. Les employés informés qui se sentent en sécurité au travail sont moins susceptibles de s'absenter.
- Fournir un matériel d'information, d'éducation et de formation sur les fonctions essentielles de votre entreprise ainsi que sur la santé et la sécurité des employés, notamment sur les bonnes pratiques en matière d'hygiène et l'utilisation d'équipement de protection individuelle (ÉPI) à utiliser sur le lieu de travail, suivant les recommandations actuelles des autorités de santé publique. Assurez-vous que les informations sont disponibles dans des formats adaptés pour les personnes ayant une déficience sensorielle ou une connaissance limitée de l'anglais ou du français.
- Fournir des renseignements et/ou des formations pour aider les employés à gérer le stress lié à la pandémie, notamment la détresse face à la maladie des proches, la perturbation du quotidien, le chagrin lié à la perte de membres de la famille, d'amis ou de collègues de travail et la perte des structures d'aide habituelles. Proposez des possibilités de bénéficier de soutien et de conseils.
- Collaborer avec votre Programme d'aide aux employés pour mettre en place des consultations, des formations et des ressources sur la santé mentale et la résilience en cas de pandémie.



Milieu physique

Hygiène des mains

L'hygiène des mains est indispensable pour prévenir la propagation des maladies infectieuses. La transmission de la grippe peut se produire par contact indirect avec des mains et des objets fraîchement contaminés par des sécrétions du nez et de la gorge d'une personne gravement malade. En vous lavant fréquemment les mains, vous éliminez les germes que vous avez reçus au contact d'autres personnes ou de surfaces contaminées. Assurez-vous que vos employés ont accès aux informations, notamment les affiches, les vidéos, etc. délivrées par les autorités de santé publique sur la façon de maintenir une bonne hygiène des mains.

Équipements de protection individuelle et barrières de protection

Les équipements de protection individuelle (ÉPI) désignent des vêtements ou un équipement spécialisé portés pour protéger une personne contre un danger. En cas de pandémie, les ÉPI peuvent être un masque, une paire de gants ou une combinaison d'équipement qui couvre le corps en totalité ou en partie. Les employés qui ont besoin d'ÉPI devront d'abord être formés à leur utilisation, à leur entretien et à leur élimination en toute sécurité. Consultez l'Agence de la santé publique du Canada et les sites Web des ministères provinciaux et territoriaux de la Santé pour obtenir des informations à jour sur les équipements de protection individuelle appropriés.

Les barrières de protection (c.-à-d. verre ou plastique) peuvent offrir une protection utile à des personnes telles que le personnel de comptoir qui a des contacts directs et fréquents avec le public et dans des environnements où la distance sociale n'est ni possible ni pratique.

Il est important de noter que tous les masques ne fonctionnent pas de la même manière, c'est-à-dire qu'un masque chirurgical jetable ne fonctionne pas de la même manière qu'un respirateur. À l'heure actuelle, on pense que dans la plupart des lieux de travail, les équipements de protection individuelle ne seront probablement pas efficaces ou pratiques pour contenir la propagation d'un virus. Durant une pandémie, il est essentiel que les lieux de travail consultent régulièrement les agences de santé publique et les ministères locaux ou les ministères du Travail. Les recommandations sur l'utilisation des ÉPI dépendront probablement du virus lui-même – à quelle vitesse

il se propage, la taille réelle de l'agent, et la quantité qu'une personne doit inhaler avant de tomber malade. Si les agences de santé publique ou d'autres services gouvernementaux recommandent des ÉPI, ou si votre lieu de travail choisit d'utiliser les ÉPI, il sera important d'utiliser les bons types d'ÉPI de la bonne manière.

Enfin, établissez une politique au sujet des personnes qui doivent porter un équipement de protection individuelle, de ce dont elles ont besoin et du moment où elles devraient porter un équipement de protection individuelle. Réfléchissez à la façon dont vous allez former le personnel aux ÉPI, y compris comment les ajuster, les porter, les enlever et éliminer les ÉPI usagés. N'oubliez pas de baser votre politique sur les conseils d'experts de l'Agence de la santé publique du Canada, des ministères provinciaux et territoriaux de la santé et des médecins-hygiénistes régionaux.

Nettoyage

La transmission des virus peut être réduite en nettoyant soigneusement l'environnement et les surfaces dures, telles que les éviers, les poignées, les balustrades, les objets et les comptoirs, avec des détergents et des solutions désinfectantes. Reportez-vous aux directives concernant la pandémie de votre ministère provincial et territorial de la Santé pour obtenir les informations les plus à jour sur les protocoles de nettoyage efficaces. Envisagez des exigences de fréquence de nettoyage, par exemple, les boutons d'ascenseur et les poignées de porte nécessiteront-ils un nettoyage plus fréquent que d'autres surfaces?

Qualité de l'air

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) dans les bâtiments commerciaux assurent la qualité de l'air intérieur pour maintenir le confort, diluer et éliminer les contaminants de l'air intérieur et assurer une bonne mise sous pression de l'immeuble.

La Société américaine des ingénieurs en chauffage, réfrigération et climatisation (American Society of Heating, Refrigeration, and Air-Conditioning Engineers - ASHRAE) a publié un document de position pertinent pour la planification en cas de pandémie. L'ASHRAE note que de nombreuses maladies infectieuses sont transmises par l'inhalation de particules infectieuses en suspension dans l'air appelées « noyaux de condensation » qui peuvent être disséminées à travers les systèmes de ventilation des bâtiments. Elle recommande d'envisager une

ventilation par dilution, des régimes d'écoulement spécifiques dans la pièce, des différences de pression ambiante, une ventilation personnalisée et à la source, une filtration et une irradiation germicide ultraviolette (UVGI) en cas d'urgence pandémique.

Les membres de BOMA sont encouragés à s'assurer que les calendriers d'opération et de maintenance des systèmes CVC sont en place, exécutés et surveillés avant une pandémie. Au cours d'une pandémie, les stratégies de contrôle de l'air peuvent devoir être modifiées ou isolées en fonction de n'importe quelle superficie de l'immeuble susceptible d'être touchée par des particules infectieuses. Un exemple d'un contrôle pandémique de l'air serait d'utiliser 100 % d'air extérieur, hautement filtré dans ces zones infectieuses.

Pour de plus amples renseignements :

[Consultez le document de position révisé de l'ASHRAE sur les « maladies infectieuses transmises par l'air ».](#)

[Centre canadien d'hygiène et de sécurité au travail
Gouvernement du Canada](#)

[Gouvernement du Canada](#)

Communication en cas de pandémie

Une stratégie de communication est une composante essentielle et importante d'un plan en cas de pandémie. Les propriétés sont encouragées à planifier leurs exigences de communication interne, notamment en déterminant ce qu'elles doivent communiquer, comment communiquer et quand communiquer avec leurs employés; la façon, le contenu et le moment de leurs communications avec divers publics externes, y compris les clients, les fournisseurs, les médias et le grand public. Assurez-vous d'engager, dès le début, votre service de communication dans le processus de planification en cas de pandémie.

Communication interne

Quoi communiquer

Voici quelques messages clés que vous pourriez souhaiter communiquer à vos employés. Cette liste n'est pas exhaustive.

- Informations sur la pandémie, par exemple, « Ce qu'il faut savoir »
- Planification individuelle et familiale en cas de pandémie
- Des révisions sur la politique sur les maladies de votre entreprise; inclure les critères de retour au travail après une absence due au virus pandémique.
- Politiques de vacances et de congés en cas de pandémie.
- Des politiques de travail flexibles, par exemple le télétravail, les horaires flexibles, etc., pour minimiser la propagation du virus
- Les ressources pour les employés, y compris les renseignements sur le PAE, les lignes d'assistance sur la santé, les pages Web, l'Intranet, etc.
- Parce que la communication est un processus bidirectionnel, vous pouvez également permettre à vos employés de communiquer directement avec vous afin de pouvoir surveiller les préoccupations et les problèmes des employés et y répondre. Fournissez un mécanisme de rétroaction et de questions aux employés, par exemple mettre en place une ligne d'assistance (avec un moyen de répondre en temps opportun), un portail Intranet pour le personnel, etc.

Comment communiquer

De nombreux éléments doivent être pris en compte relativement à la façon de communiquer en cas de pandémie, notamment :

- Votre plan de communication en cas de pandémie comprend-il des méthodes permettant de communiquer les changements apportés aux opérations commerciales au fur et à mesure que la pandémie évolue, avec des informations claires sur la façon dont ces changements affecteront le personnel? Utiliserez-vous des lignes téléphoniques directes, des médias sociaux, une page Intranet dédiée ou d'autres mécanismes? Publiez les modifications et les mises à jour rapidement et de manière cohérente.
- Avez-vous fourni des moyens aux employés ayant une déficience sensorielle de recevoir les informations, par exemple, comment communiquerez-vous avec des employés ayant une vision limitée ou inexistante? Comment les employés dont la langue maternelle n'est pas l'anglais ou le français recevront-ils votre message?

- Il est important d'élaborer des messages avec sensibilité. Si la pandémie est grave, certains employés peuvent perdre des membres de leur famille ou des amis à cause de la maladie. Fournissez des moyens pour votre personnel d'accéder aux services de consultation et de soutien.
- N'oubliez pas que la meilleure pratique pour la communication de crise est : opportune, précise, honnête, crédible, cohérente, appropriée, régulière et pertinente.

Quand communiquer

La communication efficace est opportune. « Opportune » peut signifier à intervalles réguliers, ou en relation avec le stade de la crise : c'est-à-dire avant la pandémie, au début de la pandémie, pendant la pandémie et après la pandémie.

Communications externes

Qui sont les parties prenantes externes? Votre liste peut inclure les locataires, les détaillants, les vendeurs/fournisseurs, les médias et le public en général, entre autres.

- Planifiez le contenu, le moment et le moyen de vos communications avec ces publics.
- De nombreux modèles peuvent être préparés afin que vous soyez prêt à communiquer rapidement en cas de besoin.
- Assurez-vous d'avoir identifié un porte-parole clé en cas de pandémie, avec plusieurs suppléants.

Pour de plus amples renseignements :

Pour de plus amples renseignements sur la communication en cas de pandémie, consultez :

[Association canadienne de santé publique, Communiquer sur les risques : Préparation de la grippe pandémique \(aucune date\)](#)

[Sécurité publique Canada](#) et [l'Agence de la santé publique du Canada](#) fournissent des affiches, des vidéos et d'autres outils de communication pour aider les employés à savoir comment protéger leur santé pendant une pandémie.

[Ce PDF du Réseau pancanadien de santé publique offre des conseils de planification pour le secteur de la santé, mais il présente également de bonnes indications pour la planification du secteur privé.](#)

L'« Annexe traitant des communications et de la liaison avec les intervenants » a récemment été actualisée et ajoutée au document Préparation du Canada en cas de grippe pandémique : Guide de planification pour le secteur de la santé. Bien que ce guide ait été conçu principalement pour les organismes fédéraux, provinciaux et territoriaux afin de prendre contact avec le public, cette ressource pourrait s'avérer utile aux membres de BOMA. L'Annexe a été actualisée selon les leçons apprises lors de la grippe pandémique H1N1 de 2009. Cette pandémie a permis de prouver qu'il était important de communiquer clairement, fréquemment et de manière coordonnée ainsi que d'établir un plan pour faire face aux pandémies aux incidences variables. Consultez <https://www.canada.ca/content/dam/phac-aspc/documents/services/reports-publications/canada-communicable-disease-report-ccdr/monthly-issue/2018-44/issue-5-may-3-2018/ccdrv44i05a03-eng.pdf>



Fournitures et fournisseurs

Bien que le lavage des mains soit fréquemment mentionné comme la démarche individuelle la plus efficace pour réduire le risque d'infection lors d'une pandémie, les autorités en matière de santé publique peuvent également recommander d'autres mesures en complément de l'usage de l'eau et du savon. Par exemple, la demande de désinfectant pour les mains et d'équipement de protection individuelle est très forte avant et pendant une pandémie. En l'absence d'une planification rigoureuse, l'accès à ces éléments essentiels peut devenir extrêmement difficile, du fait de l'exceptionnelle importance de la demande et des perturbations dans les systèmes de fabrication et de distribution.

Désinfectant pour les mains

- Les désinfectants pour les mains représentent un élément important de l'arsenal de défense contre les infections. Pour un contrôle efficace du virus, assurez-vous que la teneur en alcool du produit soit d'au moins 60 %.
- Les dates de péremption sont à prendre en compte dans la décision de constituer un stock de désinfectant pour les mains. Selon le produit et la méthode de stockage, sa durée de conservation peut aller d'un à trois ans.
- Du fait de leur teneur en alcool, l'Organisation mondiale de la Santé recommande de conserver les désinfectants pour les mains à l'abri des températures élevées et des flammes afin de réduire le risque d'incendie.
- Placez les distributeurs de désinfectant pour les mains à l'entrée et à la sortie des bâtiments, y compris au niveau des entrées et des sorties de service. Dans le choix d'un distributeur, privilégiez des appareils dotés d'une bonne capacité afin de ne pas vous trouver fréquemment à court d'assainisseur pendant la journée. Les immeubles de grande taille seront bien inspirés de garder quelques distributeurs supplémentaires en stock en cas de nécessité.
- N'oubliez pas de placer des distributeurs de désinfectant pour les mains dans les cabines de machinerie, les locaux techniques des ascenseurs, les principaux locaux d'entretien ménager, etc. Les entrepreneurs indépendants se déplacent d'un immeuble à un autre et peuvent donc facilement transmettre les maladies. Équipement de protection individuelle (ÉPI) – voir la section « Milieu physique ».

Autres fournitures antipandémie

En plus de l'ÉPI et du désinfectant pour les mains, voici une liste de fournitures antipandémie supplémentaires à garder à disposition :

- Mouchoirs
- Poubelles pour mouchoirs usagés
- Lingettes désinfectantes jetables
- Matériel de nettoyage supplémentaire
- Récipients à déchets supplémentaires pour les toilettes

Facteurs à considérer vis-à-vis des fournisseurs

1. Déterminez vos fournisseurs essentiels.
2. Déterminez les « points de faiblesse uniques », c'est-à-dire ces partenaires dont toute livraison de biens ou de services non effectuée pourrait avoir un impact négatif sur votre entreprise.
3. Réexaminez les accords en vigueur avec vos prestataires de services pour évaluer votre capacité à vous tourner vers des fournisseurs de rechange en cas d'interruption des livraisons.
4. Déterminez des fournisseurs de secours et mettez en place des accords avec eux, si possible.
5. Assurez-vous que les prestataires correspondant à vos « points de faiblesse uniques » soient au fait de votre stratégie et conscients qu'elle s'appliquera SI ET SEULEMENT SI ils se trouvent dans l'incapacité de respecter des normes de rendement minimales.
6. Assurez-vous que vos fournisseurs essentiels ont eux-mêmes développé des plans antipandémie. Informez-vous sur les détails de ces plans, par exemple sur les points suivants :
7. Que comprend leur plan?
8. Ont-ils identifié leurs fournisseurs essentiels?
9. Ont-ils identifié des fournisseurs de secours?
10. Comment géreront-ils une baisse de leurs effectifs?

11. Comment ont-ils formé leur personnel?
12. Comment géreront-ils les restrictions en matière de transport?
13. Comment communiqueront-ils avec vous, et à quelle fréquence?
14. Ont-ils testé leur plan antipandémie?
15. Quand a-t-il été mis à jour pour la dernière fois?
16. Où se situe votre société sur la liste des priorités de votre fournisseur?
17. Le gouvernement est susceptible d'ordonner que des fournitures essentielles soient dirigées en premier lieu vers certains prestataires de services (par ex. les hôpitaux).
18. D'autres accords commerciaux peuvent venir supplanter le vôtre.
19. Vos fournisseurs sont-ils en mesure de dérouter leurs produits vers des entrepôts de rechange?
20. Les distributeurs dotés de locaux et de capacités diversifiés sont souvent plus en mesure d'assurer l'acheminement des produits vers leurs clients.
21. Quel est le noyau de fournisseurs de votre distributeur?
22. Plus son noyau de fournisseurs est important, plus un distributeur est en mesure d'assurer la livraison.

Services publics

L'accès aux services d'utilité publique est susceptible de représenter un point de faiblesse unique. Quelques facteurs à prendre en considération :

- Au niveau des services publics essentiels, quelles options s'offrent à vous? Prenez en compte l'alimentation en eau, les options de secours pour l'alimentation en électricité, gaz ou autre combustible, le ramassage des ordures, le déneigement, les transports collectifs, etc.
- Quelles relations pouvez-vous établir avec des prestataires de rechange?
- Quelles garanties les services publics proposent-ils?
- Quelles garanties de service les prestataires de rechange peuvent-ils offrir?

- Quel sera le coût pour compenser de potentielles pertes dans le service par le recours à des fournisseurs de secours?

Pour de plus amples renseignements :

Consultez [le Centre canadien d'hygiène et de sécurité au travail](#)

Consultez le [personnel du développement commercial de la Banque du Canada](#)

Aspects liés aux technologies de l'information

Pendant une pandémie, les technologies de l'information tiennent une place essentielle pour gérer l'augmentation du télétravail et du contact à distance avec les employés et les clients.

- Il peut être utile de créer des plateformes telles qu'un service de téléassistance et un portail Intranet spécial pandémie à l'usage des employés, ainsi qu'une page ou une section du site Web de votre société destinée à présenter à vos clients les mesures prises pour leur sécurité et à signaler les modifications dans le service.
- Il y aura une forte demande pour favoriser des réunions virtuelles plutôt qu'en personne. Négociez des conditions préférentielles avec les fournisseurs d'outils de conférence Web.

Les Centres américains pour le contrôle et la prévention des maladies (CDC) soulèvent ces facteurs supplémentaires liés aux technologies de l'information à considérer :

- réseau local d'entreprise (RLE) et systèmes informatiques
 - > Identifier les capacités actuelles en matière d'accès à distance;
 - > Déterminer les capacités nécessaires durant une pandémie;
 - > Augmenter les ressources pour répondre aux besoins;
 - > Fournir des procédures d'accès à distance au personnel;
 - > Fournir à vos employés les informations ou l'URL nécessaires pour accéder à leur messagerie par le biais d'Internet;

- > Exiger des employés travaillant sur des ordinateurs portatifs qu'ils les emportent chez eux afin d'être en mesure de travailler à domicile à tout moment.
- Systèmes téléphoniques
 - > Fournir à vos employés les instructions nécessaires pour accéder à distance à leur messagerie vocale;
 - > Fournir à vos employés les instructions nécessaires pour transférer leur ligne téléphonique professionnelle sur un autre appareil (téléphone résidentiel ou cellulaire personnel).
- Soutien des systèmes informatiques
 - > Déterminer les besoins en matière de soutien des systèmes informatiques. La maintenance peut-elle être assurée à distance ou y a-t-il besoin de personnel sur place?
 - > Documenter les procédures de contrôle à distance (le cas échéant).
 - > Déterminer le niveau de soutien sur place nécessaire.

Sécurité

Dans le cas d'une pandémie grave, tous les secteurs de la société subiront un fort taux d'absentéisme, notamment celui du maintien de l'ordre. Les sociétés doivent anticiper une plus faible disponibilité de leur propre personnel de sécurité comme des premiers intervenants de la collectivité et mettre au point des plans évolutifs, tenant compte de différents scénarios sur la gravité de la pandémie, pour augmenter leur personnel et leurs ressources en matière de sécurité. Quelques facteurs à considérer en premier lieu :

Suggestions et facteurs à considérer

- Assurez-vous que le service de sécurité de votre société est représenté dans votre comité de planification antipandémie.
- Tournez-vous vers votre actuel ministère provincial ou territorial responsable des hypothèses en cas de pandémie pour déterminer quelle portion de votre personnel de sécurité pourrait être touchée par l'absentéisme. Utilisez ces informations pour identifier les besoins en matière de personnel de sécurité pour chaque phase d'une pandémie, en tenant compte de scénarios de différente gravité.
- Si votre société a un contrat avec un fournisseur indépendant,

déterminez si celui-ci a prévu un plan antipandémie et demandez-lui comment il prévoit gérer l'absentéisme et répondre à vos besoins accrus en matière de personnel.

- Mettez en place des accords spéciaux en cas de pandémie avec vos prestataires de services indépendants, y compris un accès prioritaire à leur personnel pour vous assurer des effectifs de sécurité supplémentaires en fonction de vos besoins, durant toutes les phases d'une éventuelle pandémie. Assurez-vous que ces accords soient officialisés sous forme écrite.
- Envisagez de trouver d'autres fournisseurs indépendants afin d'augmenter les effectifs à votre disposition pendant une pandémie.
- Pour tout personnel supplémentaire, prévoyez des exigences en matière d'équipement et d'uniformes.
- Prenez en compte les besoins en matière de formation : qui assurera une formation satisfaisante des nouveaux effectifs?
- Envisagez de mettre au point une méthode de classement hiérarchique pour répondre aux appels liés à la sécurité durant une pandémie (par ex. 1 – Priorité maximale, 2 – Priorité modérée et 3 – Priorité minimale)
- Où assurerez-vous le stockage sécurisé des équipements essentiels pendant une pandémie? Qui aura accès à ces équipements? Comment?

Considérations juridiques pour les propriétaires d'immeubles et les gestionnaires immobiliers

Existe-t-il une obligation légale pour les propriétaires et les gestionnaires d'avoir un plan en cas de pandémie?

À l'heure actuelle, il n'existe au Canada aucune loi explicite obligeant les propriétaires ou les gestionnaires de biens à mettre en place un plan d'urgence en matière de santé. Cependant, certaines provinces exigent des employeurs qu'ils effectuent des évaluations des risques, ce qui peut évidemment impliquer une obligation de préparer un tel plan si, en fait, un risque est identifié.

Une obligation légale de se préparer à un éventuel événement pandémique peut exister pour des raisons comme :

- (i) Au Canada, les lois applicables exigent que les employeurs créent et maintiennent un milieu de travail sûr pour leurs employés.
- (ii) La possibilité d'une pandémie ou d'une urgence sanitaire est une possibilité ou une probabilité importante. Les agences gouvernementales suggèrent que les entreprises devraient avoir des plans en place. De nombreuses entreprises et industries préparent et publient des plans. La possibilité qu'une réclamation puisse être faite contre un propriétaire ou un gestionnaire d'une propriété pour négligence pour ne pas avoir un plan de pandémie ou un plan d'urgence de santé en place étant donné ce qui précède, est une question ouverte.

Lois fédérales pertinentes – Urgence pandémique ou autres urgences

Vous trouverez ci-dessous une liste des lois qui peuvent avoir une importance particulière en cas de pandémie.

Loi sur les mesures d'urgence du Canada

La Loi sur les mesures d'urgence est un outil de dernier recours qui couvre quatre catégories d'urgence : le bien-être public, l'ordre public, les affaires internationales et la guerre. Il vise à répondre à une situation d'urgence au niveau national et ne peut être invoqué qu'après qu'il a été déterminé qu'une situation critique ne peut être traitée efficacement en vertu d'une autre loi au Canada et que la situation est soit : (a) de telles proportions qu'elle dépasse la capacité ou l'autorité d'une province pour y faire face (comme en cas de pandémie); ou (b) une menace sérieuse à la capacité du gouvernement du Canada de préserver la souveraineté, la sécurité ou l'intégrité territoriale.

Loi sur la gestion des urgences

La Loi sur la gestion des urgences exige que chaque ministre fédéral identifie les risques qui se situent dans son domaine de responsabilité ou qui s'y rattachent, et élabore des plans de gestion des urgences à l'égard de ces risques. Ce modèle d'évaluation des risques et de création d'un plan de gestion s'apparente aux analyses de prévention des risques que les employeurs sont tenus de mener en ce qui concerne le milieu de travail en vertu des lois provinciales ou fédérales pertinentes.

Propriétaires et gestionnaires en tant qu'employeurs

Toute pandémie ou urgence sanitaire impliquant un virus biologique peut constituer une substance dangereuse réglementée par la partie II du Code canadien du travail et ses règlements ainsi que par les lois provinciales sur la santé et la sécurité au travail et leurs réglementations. La référence devrait être faite aux lois fédérales et provinciales applicables. Une substance dangereuse est définie comme « un agent chimique, biologique ou physique dont une propriété présente un risque pour la santé ou la sécurité de quiconque y est exposé, ainsi que les produits dangereux ». Les sections les plus pertinentes de la partie II du Code canadien du travail sur la santé et la sécurité au travail sont énoncées ci-dessous :

Code canadien du travail, Partie II Santé et sécurité au travail

Article 124. Chaque employeur veille à la protection de ses employés en matière de santé et de sécurité au travail.

Article 125. (1) Dans le cadre de l'obligation générale définie à l'article 124, l'employeur est tenu, en ce qui concerne tout lieu de travail placé sous son entière autorité ainsi que toute tâche accomplie par un employé dans un lieu de travail ne relevant pas de son autorité, dans la mesure où cette tâche, elle, en relève :

(p) de veiller, selon les modalités réglementaires, à ce que les employés puissent entrer dans le lieu de travail, en sortir et y demeurer en sécurité ;

(s) de veiller à ce que soient portés à l'attention de chaque employé les risques connus ou prévisibles que présente pour sa santé et sa sécurité l'endroit où il travaille ;

(z.03)... d'élaborer et de mettre en œuvre un programme réglementaire de prévention des risques professionnels — en fonction de la taille du lieu de travail et de la nature des risques qui s'y posent —... ;

(z.13) selon les besoins, d'élaborer et de mettre en œuvre un programme de fourniture de matériel, d'équipement, de dispositifs ou de vêtements de protection personnels, et d'en contrôler l'application ; en consultation — sauf en cas d'urgence — avec le comité d'orientation...

Article 128. (1) Sous réserve des autres dispositions du présent article, l'employé au travail peut refuser d'utiliser ou de faire fonctionner une machine ou une chose, de travailler dans un lieu ou d'accomplir une tâche s'il a des motifs raisonnables de croire que, selon le cas :

b) il est dangereux pour lui de travailler dans le lieu ;

Article 145. (2) S'il estime que l'utilisation d'une machine ou d'une chose, qu'une situation existante dans un lieu ou que l'accomplissement d'une tâche constitue un danger pour un employé au travail, le ministre :

a) en avertit l'employeur et lui enjoint, par instruction écrite, de procéder, immédiatement ou dans le délai qu'il précise, à la prise de mesures propres :

i) soit à écarter le risque, à corriger la situation ou à modifier la tâche,

(ii) soit à protéger les personnes contre ce danger ; ... Si l'employeur convient qu'il existe un danger, l'employeur doit prendre des mesures immédiates pour protéger les employés du danger.

L'intégralité de la Partie II du Code canadien du travail - Santé et sécurité professionnelle est accessible en ligne à :

<https://www.Canlii.org/fr/ca/legis/lois/lrc-1985-c-l-2/derniere/lrc-1985-c-l-2.html>/Chaque province dispose de l'équivalent d'une loi sur la santé et sécurité professionnelle ou d'une loi sur la santé et sécurité professionnelle qui comporte des dispositions similaires.

WorkSafeBC a apporté des changements au Règlement sur la santé et la sécurité au travail de la Colombie-Britannique qui exigent maintenant des mesures préventives pour toutes les maladies infectieuses présentes sur le lieu de travail qui présentent un risque pour les travailleurs. Les réglementations prévoient désormais des plans de contrôle de l'exposition

dans certaines circonstances. Les employeurs sont tenus d'évaluer les risques et de mettre en œuvre des contrôles des risques pour protéger les travailleurs contre les maladies infectieuses.

Le règlement fédéral sur la santé et sécurité professionnelle reflète cette procédure d'évaluation des risques dans un cadre plus général. Les dispositions du règlement prescrivent un programme de prévention des risques qui oblige les employeurs à identifier les dangers, à évaluer ces risques et à mettre en place des mesures préventives à l'égard de ces dangers. Le programme de prévention varie en fonction du travail effectué sur le lieu de travail. Les dispositions décrivent un processus général de prévention par opposition à un modèle de programme spécifique.

Trois droits des employés

Les lois fédérales et provinciales sur la santé et sécurité professionnelle prévoient trois droits, décrits ci-dessous :

1. Le droit de savoir : les employés ont le droit d'être informés des dangers connus ou prévisibles comme une pandémie de grippe. Ils doivent recevoir les informations, les instructions, la formation et la supervision nécessaires pour protéger leur santé et leur sécurité. Une communication efficace sera cruciale dans la préparation et de contrôle de la grippe pandémique.
2. Le droit de participer : Les employés ont le droit et la responsabilité d'identifier et de corriger les problèmes de santé et de sécurité rencontrés au travail. Ils peuvent exercer ce droit lors d'une grippe pandémique. Les employés peuvent également participer au processus de traitement des plaintes et déposer des plaintes si la pandémie de grippe n'a pas été bien gérée.
3. Le droit de refuser : Les employés peuvent refuser de travailler s'ils ont des motifs raisonnables de croire :

- qu'il existe un risque de situation dangereuse;
- qu'une activité constitue un danger pour un ou plusieurs salariés.

Les employés peuvent refuser de travailler lorsqu'une pandémie de grippe représente un danger.

Obligations des employeurs et des employés

En vertu des lois fédérales et provinciales sur la santé et la sécurité au travail :

- L'employeur : doit assurer la protection de la santé et la sécurité de chaque employé. Cela peut concerner la nécessité d'une mise en œuvre de programmes, de plans et de mesures d'intervention en cas de pandémie de grippe.
- Les employés : ont une obligation de prévenir les accidents du travail et les maladies professionnelles. Ils doivent prendre des précautions raisonnables et nécessaires pour assurer leur santé et leur sécurité ainsi que celles des autres.

En cas de pandémie de grippe, les employés peuvent demander l'exercice de cette obligation et l'employeur devra conseiller, former, éduquer, nettoyer les substances et fournir des produits de nettoyage et des vêtements de protection ainsi que des cloisons de séparation, des vêtements et des masques.

Propriétaires ayant qualité de propriétaires d'immeuble

Les propriétaires, en tant que propriétaires d'immeuble, peuvent être confrontés à divers problèmes en cas de pandémie. Les questions suivantes doivent être prises en considération et incluses dans les efforts de planification contre la pandémie.

Jouissance paisible

Les propriétaires d'immeuble peuvent souhaiter limiter ou restreindre l'accès à la propriété ou toute partie de celle-ci en cas d'urgence sanitaire ou de pandémie. À prendre en considération lors du changement de baux :

- Le propriétaire peut-il exiger que seuls les employés du locataire soient autorisés à entrer dans l'immeuble, mais non les visiteurs ou les invités?
- Le propriétaire d'immeuble peut-il exiger qu'un locataire ou un type particulier de locataires et son personnel n'utilisent qu'une seule entrée ou sortie, ou qu'un seul escalier mécanique ou ascenseur, selon le cas? Par exemple, vous pouvez avoir une clinique ou un cabinet de médecin dans l'immeuble. En cas d'urgence sanitaire, les locataires de cet immeuble peuvent être préoccupés par le fait que les patients puissent utiliser la même entrée ou le même ascenseur. Le propriétaire d'immeuble peut souhaiter avoir le droit de désigner une entrée ou un ascenseur particulier qui sera utilisé uniquement par un locataire ou un groupe de locataires en cas d'urgence sanitaire.
- Le propriétaire d'immeuble peut-il entrer dans les locaux d'un locataire pour décontaminer une partie quelconque des locaux occupés par le locataire? Il est concevable qu'un employé ou un invité du locataire puisse souffrir d'une maladie qui pourrait contaminer les locaux loués. Le propriétaire d'immeuble peut vouloir prendre des mesures pour obliger le locataire à décontaminer les lieux ou, à défaut, entrer dans les lieux pour décontaminer aux frais du locataire. Il se peut que le propriétaire d'immeuble décide de mettre en place cette mesure avant toute éventuelle ordonnance de santé publique. La base juridique permettant au propriétaire d'immeuble d'entrer dans les locaux loués et de prendre des mesures de décontamination peut être contestable si aucun article d'urgence sanitaire ne figure dans le bail. Bien entendu, le propriétaire d'immeuble ne veut pas avoir l'obligation de le faire et toute réglementation d'urgence sanitaire doit prévoir que les mesures que le propriétaire d'immeuble peut choisir de prendre ou non sont à son entière discrétion et qu'il n'y a aucune obligation pour le propriétaire d'immeuble de prendre ces mesures.

Mise en quarantaine ou fermeture de tout l'immeuble ou d'une partie de celui-ci

- Le propriétaire d'immeuble peut-il fermer tout l'immeuble ou une partie de celui-ci s'il a été déterminé qu'il y a eu une urgence sanitaire nonobstant le fait qu'aucune autorité gouvernementale n'ait ordonné la fermeture ou la mise en quarantaine?
- Le propriétaire d'immeuble peut-il fermer tout le bâtiment ou une partie de celui-ci s'il juge qu'il n'est pas sécuritaire de continuer à l'exploiter, s'il n'a pas le personnel, l'équipement ou la capacité d'entretenir ledit bâtiment?

Clauses de force majeure

- La plupart des baux élaborés comportent une clause de force majeure bien définie, mais il se peut qu'elle ne contienne pas de dispositions prévoyant expressément une urgence sanitaire telle qu'une pandémie.

Limitation de responsabilité

- Veiller à ce que les dispositions du bail protègent adéquatement le propriétaire d'immeuble, ses dirigeants, administrateurs, gestionnaires et agents immobiliers contre toute responsabilité dans l'exécution des modalités de tout plan en cas de pandémie ou dans toute situation d'urgence sanitaire.
- Prenons l'exemple d'une situation où le personnel de nettoyage (entrepreneurs indépendants) répand par inadvertance un virus ou un autre danger biologique d'urgence sanitaire dans l'immeuble. S'il y a poursuite, il est probable que le défendeur du propriétaire d'immeuble se servira de cette argumentation pour toute réclamation pour négligence.

Rapport du locataire au propriétaire d'immeuble

- Lors d'une pandémie, le propriétaire d'immeuble doit être informé des cas de maladie dans les locaux du locataire ou parmi les employés des locataires. Le propriétaire d'immeuble peut-il exiger du locataire qu'il lui déclare tout cas de maladie parmi ses employés?
- Y a-t-il des problèmes de confidentialité qui ne permettront pas au propriétaire d'immeuble de communiquer le fait

de maladie dans les locaux d'un locataire particulier? Le propriétaire d'immeuble peut-il généralement signaler le fait de maladie dans l'immeuble? Le propriétaire d'immeuble a-t-il l'obligation de divulguer le fait qu'il y a eu des cas de maladie dans le bâtiment aux autres locataires?

Défaillance des loyers

- En cas d'urgence sanitaire, il est possible de rencontrer des locataires en défaut de paiement du loyer. Les propriétaires d'immeuble voudront peut-être déterminer à l'avance les critères qu'ils peuvent utiliser pour décider si des locataires peuvent se voir offrir un abattement de loyer et à quelles conditions. Dans certaines circonstances, les propriétaires d'immeuble peuvent décider de demander une garantie supplémentaire en échange d'un accord quelconque d'abstention.

Services aux locaux loués

- En cas d'urgence sanitaire, le propriétaire d'immeuble peut décider ou être contraint de réduire ou de cesser tout service particulier concernant les locaux loués ou les espaces communs. En particulier, le propriétaire d'immeuble peut se retrouver dans une position où il doit réduire les services de nettoyage et d'enlèvement des ordures. Le personnel de nettoyage sera en première ligne pour faire face à toute urgence sanitaire et certains peuvent tomber malades ou ne pas se présenter au travail. Le propriétaire d'immeuble peut décider de réduire certains services. Avoir ces discussions avec les locataires bien avant qu'une situation d'urgence ne se produise est probablement la meilleure des stratégies. Les locataires pourront donc inclure dans leurs propres plans le fait qu'ils devront peut-être assumer certaines des obligations de nettoyage ou autres dans les locaux loués.
- Le propriétaire d'immeuble peut-il se décharger d'une partie de ses obligations en vertu du bail du locataire en cas d'urgence de santé?
- La distanciation sociale sera une stratégie importante utilisée par de nombreux locataires pour continuer leurs activités commerciales, et les propriétaires d'immeuble peuvent trouver de nombreux locataires demandant que les heures d'ouverture de l'immeuble soient prolongées pour faciliter l'accès aux employés travaillant en équipes, y compris en fin de soirée. C'est particulièrement le cas lors d'une fermeture des transports en commun ou d'une limitation des transports en commun, compte tenu des réductions de

personnel potentielles. Dans ces circonstances, beaucoup plus d'employés peuvent trouver que le seul moyen pour eux de se rendre au travail est la voiture individuelle. Les quarts de soir permettront aux locataires de maximiser les espaces de stationnement de l'immeuble pour faciliter l'accès aux travailleurs qui doivent se rendre au bureau en soirée. Il y a un certain nombre de problèmes opérationnels importants liés à la construction qui découlent de ce problème concernant les services de construction et les coûts liés à ces services.

Contrats de location existants par rapport aux nouveaux contrats de location

Les questions mentionnées ci-dessus peuvent être considérées par le propriétaire d'immeuble comme une base pour modifier ses formulaires de bail afin d'inclure des droits ou des pouvoirs élargis en cas d'urgence en matière de santé. Ces formulaires de bail peuvent inclure une définition spécifique d'une urgence sanitaire et inclure une section sur les pouvoirs d'urgence en matière de santé ou de manière générale qu'un propriétaire d'immeuble peut invoquer.

En ce qui concerne les baux existants, il est peu probable que le propriétaire d'immeuble puisse apporter lui-même des modifications au bail sans le consentement du locataire. Cela dit, la plupart des baux commerciaux donnent au propriétaire d'immeuble le pouvoir d'adopter des réglementations relatives à l'exploitation de l'immeuble sur une base continue et les propriétaires d'immeuble peuvent souhaiter utiliser ce droit pour rédiger et délivrer un ensemble de réglementations liées à la santé qui peuvent concerner un certain nombre des problèmes énoncés ci-dessus.

La question de savoir si le propriétaire d'immeuble voudra apporter des modifications à son formulaire de bail pour y inclure les droits concernant les questions d'urgence en matière de santé est une question qui sera bien sûr propre à la situation et à l'expérience de chaque propriétaire d'immeuble.

Coopération propriétaire d'immeuble/locataire dans une situation d'urgence sanitaire

Durant une pandémie, on s'attend à ce que les médecins-hygiénistes ainsi que d'autres professionnels de santé reçoivent des pouvoirs accrus pour protéger la santé et la sécurité publiques. Par exemple, si un professionnel de santé identifie un patient comme étant un cas suspecté ou un cas confirmé de grippe saisonnière ou de grippe pandémique, alors ce

professionnel de santé devra commencer les procédures de dépistage des contacts conformément aux protocoles établis par le médecin-hygiéniste à ce moment-là. Cela impliquera probablement de prendre contact avec le lieu de travail du patient afin que ceux qui sont exposés à la personne infectée puissent être formellement identifiés, avisés et placés en isolement ou en quarantaine pendant des périodes spécifiées par les autorités de santé publique.

Si les employés d'un propriétaire d'immeuble ou d'un locataire tombent malades au travail, des procédures strictes seront nécessaires pour minimiser le risque d'exposer d'autres personnes dans l'immeuble à l'infection. Par exemple, le poste de travail de la personne infectée et d'autres objets personnels peuvent devoir être désinfectés, que cette responsabilité incombe au propriétaire d'immeuble ou au locataire.

Gestionnaires immobiliers

- Les gestionnaires immobiliers et les agents qui gèrent les propriétés pour les propriétaires seront chargés de gérer l'immeuble en cas de pandémie. Le propriétaire/propriétaire d'immeuble peut leur demander de préparer un plan.
- Les gestionnaires immobiliers peuvent souhaiter s'assurer que leurs contrats d'engagement avec les propriétaires les couvrent correctement et les indemnisent pour toute réclamation qui pourrait être faite relativement à leur exploitation de la propriété au nom du propriétaire pendant une pandémie ou une autre urgence sanitaire.
- Les gestionnaires immobiliers peuvent suggérer aux propriétaires/propriétaires d'immeuble d'envisager de préparer ou d'adopter un plan d'urgence en matière de santé ou de pandémie dans le cadre de leur planification de la continuité des activités et de régler les problèmes mentionnés ci-dessus.

Continuité des activités

« Une pandémie pourrait gravement menacer la main-d'œuvre importante des établissements commerciaux, compromettant l'exploitation des installations ou limitant les services. Les pandémies peuvent également se propager facilement via des établissements commerciaux, car de grands groupes de personnes s'y rassemblent quotidiennement. Cela pourrait avoir un effet économique sur les entreprises si les clients choisissent de rester à la maison plutôt que de risquer d'être

infectés. De nombreuses entreprises privées manquent de plans de continuité des activités à l'échelle du système pour les urgences sanitaires catastrophiques. Les plans doivent tenir compte des hypothèses d'impact extrême sur la santé ainsi que du confinement. »

Département américain de la sécurité intérieure, plan sectoriel des installations commerciales : une annexe au NIPP (Plan national de protection des infrastructures) 2013 (2015)

Les entreprises peuvent s'attendre à trois principaux problèmes de continuité des activités en cas de pandémie :

L'absentéisme – Une pandémie peut affecter un pourcentage important de votre main-d'œuvre au cours du pic de la maladie. Les employés peuvent s'absenter parce qu'ils sont malades, doivent s'occuper de membres de leur famille malades ou d'enfants si les écoles ou les garderies sont fermées, ou s'ils ont peur de venir travailler.

Changement dans les modèles de commerce – Les articles liés au contrôle des infections seront en forte demande, tandis que la demande des consommateurs pour d'autres articles pourrait diminuer. Les consommateurs peuvent également modifier leur façon de faire leurs achats, préférant faire leurs achats aux heures creuses pour réduire les contacts avec d'autres personnes, utiliser les services de livraison à domicile ou rechercher des services de point de retrait automobile pour réduire au minimum les contacts interpersonnels.

Interruption de l'approvisionnement/de la livraison – Les envois d'articles provenant de régions gravement touchées par la pandémie peuvent être retardés ou annulés.

Élaborez votre plan de continuité des activités

Votre plan de continuité des activités en cas de pandémie doit être fondé sur les hypothèses suivantes :

- > Taux d'attaque (infection) et de mortalité
- > Sensibilité de la population (vulnérabilité)
- > Niveaux d'absentéisme des travailleurs
- > Durée de l'événement pandémique
- > Possibilité de multiples vagues de maladie et de pandémie

Il est recommandé que votre plan tienne compte des considérations suivantes, conformément aux directives provisoires de 2013 de l'Organisation mondiale de la Santé sur la gestion des risques de pandémie de grippe :

- Les fonctions critiques qui devront être maintenues et celles qui peuvent être arrêtées pendant une certaine période.
- Le personnel, les fournitures et l'équipement qui sont essentiels au maintien des fonctions essentielles.
- Comment gérer le niveau anticipé d'absentéisme du personnel et minimiser son impact sur les activités.
- Des structures de commandement, des délégations de pouvoir et des ordres de succession clairs pour les travailleurs.
- Une évaluation de la nécessité de constituer des stocks stratégiques de matériaux, de matériel et d'équipement, y compris ceux qui seront nécessaires pour protéger la santé des employés.
- Identification claire de qui va faire quoi, quand et comment.
- Les unités, services ou départements qui pourraient être réduits ou fermés pour réaffecter des ressources humaines et matérielles.
- Les affectations et la formation de suppléants pour les postes critiques.
- L'établissement de directives pour la priorité d'accès aux services essentiels.
- La planification des risques de sécurité pour les opérations et la chaîne d'approvisionnement.
- La formation du personnel sur le contrôle des infections et la communication des messages de sécurité essentiels.
- L'examen des moyens de réduire le mélange social (par exemple le télétravail ou le travail à domicile, réduire les réunions et les déplacements) et la mise à l'essai de ces éléments.
- La prise en compte du besoin de soutien à la famille et à la garde d'enfants pour les travailleurs essentiels.
- La prise en compte du besoin de services de soutien psychosocial pour aider les travailleurs à rester efficaces.
- La prise en compte et planification de la phase de récupération.
- La prévision pour mettre en œuvre et réviser le plan régulièrement.

Pour de plus amples renseignements :

[Consultez Centre canadien d'hygiène et de sécurité au travail](#)

[Guide d'information pour la planification en cas de pandémie dans le secteur privé](#)

[Bureau d'assurance du Canada](#)

[Développement commercial de la Banque du Canada](#)

Conclusion

Nous espérons que vous trouverez ce guide utile. BOMA Canada vous recommande fortement d'élaborer votre propre plan en fonction de votre situation.

Vous pouvez nous faire part de vos commentaires à infor@bomacanada.ca

Le guide sera revu chaque année et mis à jour au besoin.