



MÉMOPREV

SECTEUR DE LA LOCATION DE LOGEMENTS

ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

L'entretien des parties communes comprend :

- le nettoyage planifié (sols, portes, miroir, portes vitrées, vitres, boîtes aux lettres, éléments de mobilier) ;
- des travaux de nettoyage imprévus suite à incident, panne, intempéries, etc. et les interventions ponctuelles après déménagement ou travaux d'une entreprise extérieure ;
- la maintenance de premier niveau (changement d'ampoules, petit bricolage).

Cette activité peut être réalisée par le gardien, le concierge ou un employé d'immeuble, ou sous-traitée pour partie ou totalité à une entreprise spécialisée.

Le ménage est effectué dans les halls et de circulations (paliers et escaliers). Des travaux de déblaiement et de nettoyage peuvent aussi être réalisés dans les caves, locaux poubelles et de stockage divers (parking, local vélo, encombrants, etc.).



FACTEURS DE RISQUES

Différents facteurs de risque, ci-après, peuvent amener des situations dangereuses.

> CHUTES

- Sol irrégulier, dégradé, humide et/ou glissant.
- Déplacement dans les escaliers et travail dos à la pente.
- Travail en hauteur sur des escabeaux ou des supports de fortune.
- Port de charge (seau d'eau, aspirateur, balai, etc.).
- Locaux mal éclairés (caves, etc).
- Lieu de stockage des matériels de nettoyage exigü, encombré, éloigné des lieux à nettoyer, etc.
- Lieu de travail encombré (câble aspirateur, seau d'eau, balai, etc.).



> TMS

- Travail répétitif, nécessitant des efforts physiques et des postures et gestes contraints.
- Caractéristiques du patrimoine :
 - superficie des parties communes ;
 - taille et caractéristiques des surfaces à nettoyer ;
 - dimensions et géométrie des escaliers.
- Matériel inadapté.
- Points d'eau et prises électriques éloignés des surfaces à nettoyer.
- Exposition à des conditions climatiques variables (froid, humidité, etc.).



RISQUES BIOLOGIQUES ET CHIMIQUES

- Exposition potentielle aux micro-organismes (bactéries, moisissures), parasites tels que gale et puces, ou produits d'origine biologique (allergènes, toxines, etc.) :
 - lors des contacts avec déchets, objets souillés, liquides biologiques (sang, urine, crachats, excréments), eaux usées, seringues, nuisibles et animaux domestiques ;
 - par inhalation (poussières et aérosols générés lors du nettoyage) ;
 - par ingestion (particules contaminées déposées sur les lèvres).
- Présence possible d'amiante, de silice cristalline, de plomb, etc.
- Utilisation de produits chimiques dangereux, contact cutané et inhalation possibles.

RISQUE ÉLECTRIQUE

Installation électrique et/ou matériels électriques non conformes.



PRINCIPAUX RISQUES

Ces facteurs de risque sont à l'origine d'accidents du travail et de maladies professionnelles :

- chutes de plain-pied, de hauteur ou dans les escaliers ;
- troubles musculo-squelettiques ;
- asthme, allergies, accident d'exposition au sang (AES) ;
- électrisation, électrocution.

Les salariés travaillent souvent seuls, ce qui peut de surcroît rendre le travail plus dangereux et retarder ou compliquer la prise en charge des accidents.



MESURES DE PRÉVENTION

CONCEPTION OU RÉNOVATION

Dans le cadre de la conception ou de la rénovation d'un patrimoine, une réflexion sur l'entretien des parties communes permet d'intégrer l'ensemble des contraintes techniques et organisationnelles dans un cahier des charges prévenant les risques le plus en amont possible, rendant le ménage plus aisé et réalisable de plain-pied.

On peut alors, par exemple :

- sélectionner des matériaux faciles à nettoyer et peu salissants, avec des teintes adaptées ;
- choisir des sols non glissants, éviter les moquettes ;
- définir des circulations commodes ;
- prévoir des points d'eau, siphons et prises électriques en nombre suffisant et d'un accès facile ;
- installer des éclairages à hauteur d'homme plutôt qu'au plafond ;
- éviter les miroirs et les surfaces en inox « toute hauteur » difficiles à nettoyer.

> CHUTES

État des sols

- Maintenir en bon état la surface des sols (supprimer trous, fissures, etc.) et des escaliers (nez de marche fixés, revêtements non décollés, rampe continue, etc.).
- Supprimer les ruptures de niveau (installer des plans inclinés).
- Adopter des protocoles de nettoyage permettant de travailler sur un sol sec.

Encombrement des zones de circulation

- Dégager l'espace de travail de tout obstacle.
- Supprimer les tapis d'entrée « paillason ».
- Privilégier les équipements électriques portatifs (aspirateurs dorsaux, etc.) et fonctionnant sur batterie, notamment pour le nettoyage des escaliers. Acquérir des batteries en nombre suffisant.

Qualité de l'éclairage

- Éclairer les zones à nettoyer et les circulations de manière homogène et suffisante.
- Adopter des dispositifs de déclenchement d'éclairage (détecteur de mouvement, minuterie avec préavis d'extinction, dispositif de shuntage de la minuterie).
- Vérifier les installations d'éclairage régulièrement.

Équipements de protection individuels

- Doter les salariés de chaussures de sécurité antidérapantes.

> TROUBLES MUSCULO-SQUELETTIQUES

- Préparer et organiser le travail pour limiter les manutentions et les déplacements avec des charges.
- Choisir un matériel adapté, léger, manipulable et efficace, en associant les salariés à la sélection :



- mettre à disposition des chariots de ménage adaptés aux locaux et répondant bien aux besoins, prévoir un système de retenue des portes ;
 - utiliser du matériel ne nécessitant pas de transporter des seaux et des produits ménagers :
 - privilégier les lingettes nettoyantes et des franges ou serpillières pré-imprégnées pour éviter le transport des produits ;
 - nettoyage vapeur : appareil respectant les points de la norme NFT 72-110 (mars 2019) pour garantir l'efficacité de nettoyage ;
 - balai à manche réservoir.
 - remplacer l'essorage de la serpillière à la main par un système de presse ;
 - pour les surfaces verticales : travailler avec des accessoires de type perche télescopique ou nettoyeur vapeur avec rallonges.
- Pour les surfaces importantes, prévoir une monobrosse sur batterie (si possible) et former le salarié à son utilisation.
 - Veiller à l'organisation du local « ménage », de façon à faciliter l'accès au matériel et aux consommables.
 - Prévoir une formation technique de nettoyage adaptée aux matériaux des immeubles, intégrant un volet ergonomique, notamment pour les nouveaux gardiens.

> RISQUES CHIMIQUES

- Définir un protocole de nettoyage (zones à nettoyer, périodicité, équipements et produits à utiliser, mesures de prévention). Former les salariés en conséquence.
- Limiter le recours aux produits chimiques ; privilégier l'aspiration ou le nettoyage vapeur.
- Sinon :



- choisir des produits adaptés aux surfaces à nettoyer et ne contenant aucune substance cancérigène, mutagène ou toxique pour la reproduction (se reporter à la fiche de données de sécurité, prendre avis auprès du médecin du travail) ;
 - respecter les consignes (concentration d'emploi, utilisation, etc.) du fournisseur de produit ;
 - proscrire le mélange de produits de nettoyage ;
 - utiliser si nécessaire une centrale de dilution ;
 - éviter le reconditionnement sur site des produits. Sinon, veiller à ce que les produits reconditionnés soient correctement étiquetés.
- éviter toute pulvérisation de produits ;
 - stocker les produits de nettoyage dans un local ventilé, bien rangé, sur des cuvettes de rétention. Y installer des moyens de secours de type lave-oeil ;
 - porter des équipements de protection individuels, notamment des gants épais. Consulter la fiche de données de sécurité pour choisir des EPI adaptés.

> LES RISQUES BIOLOGIQUES



- Éviter tout contact direct avec les salissures et les déchets. Pour cela :
 - porter des gants adaptés à la tâche réalisée. S'ils sont réutilisables, choisir des matières lavables et les nettoyer avant de les ranger. Dans le cas de gants à usage unique, les jeter à chaque fin de tâche ;
 - utiliser des pinces, pelles ou autres équipements pour récupérer et manipuler les déchets présents sur le sol ;
 - en cas de présence de seringues, toujours utiliser une pince, ne pas les manipuler avec les mains et les jeter dans bac déchets activité de soins à risques infectieux (DASRI) prévu pour les collecter.
- Éviter les techniques de nettoyage générant les aérosols et les poussières :
 - privilégier l'utilisation de l'aspiration plutôt que le balai ;
 - proscrire l'utilisation du jet haute pression.
- Mettre en place un planning de nettoyage des parties communes. Adapter la fréquence de nettoyage à l'état de salissure constaté.
- Établir une procédure accidents exposition au sang (AES) et former les salariés.
- Engager un plan de dératisation et s'assurer de la réalisation des visites de contrôle.
- Mettre à disposition des tenues et des protections individuelles (EPI) en fonction de la tâche réalisée.
- Ranger les moyens de protection individuels réutilisables, dans un endroit spécifique et propre, après les avoir nettoyés. Les vérifier avant chaque emploi.
- Rappeler l'importance des règles d'hygiène :



- éviter de porter les mains à la bouche ou aux yeux au cours du travail ;
- se laver les mains à l'eau et au savon en cas de contact avec des éléments souillés et avant de manger ou de fumer ;
- ne pas boire, fumer ou manger lors de la réalisation des tâches ;
- toujours protéger les blessures ou les plaies⁽¹⁾ avec un pansement pour éviter une surinfection.

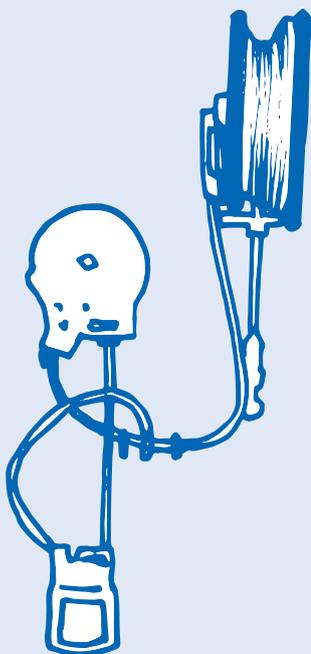
- Former les salariés aux risques biologiques et aux mesures de prévention existantes.

> L'ÉLECTRISATION, L'ÉLECTROCUTION

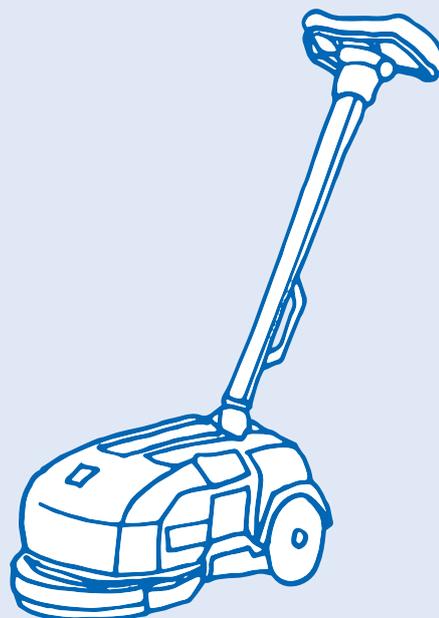
- S'assurer du bon état des équipements électriques utilisés, et notamment des câbles et prolongateurs.
- Ne pas utiliser de matériel et de prises défectueux ; faire procéder à leur remplacement ou à leur réparation.
- Veiller à ce que les prises de courant utilisées soient compatibles avec les équipements utilisés (liaison à la terre...). Utiliser autant que possible des prises protégées par des dispositifs différentiels haute sensibilité 30 mA.
- En cas d'interventions sur les installations électriques, former le personnel et délivrer les habilitations nécessaires. À titre d'exemple, un changement d'ampoule ou le remplacement d'une prise de courant ne peut être réalisé que par un salarié ayant une habilitation BS.

EXEMPLES DE BONNES PRATIQUES

Certains équipements de travail réduisent les efforts physiques ou permettent de réduire l'exposition aux produits chimiques. On peut citer :



• Centrale de dilution

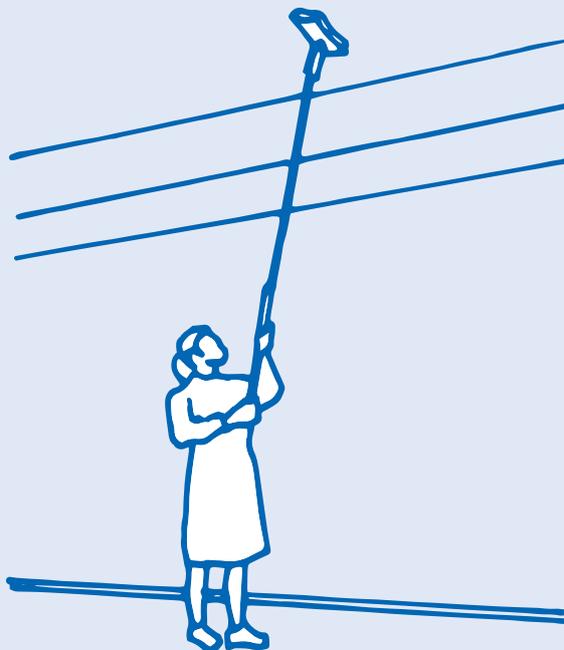


• Autolaveuse batterie

(1) S'assurer de la présence d'une trousse de premiers secours complète et non périmée .



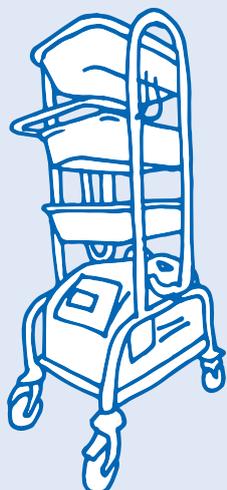
● Balai ergo



● Aspirateur dorsal batterie



● Manche télescopique / microfibre



● chariot ménage bandes pré-impregnées



● Générateur vapeur