

Briefing « Remettre le plomb d'aplomb » de juin 2022

Chers propriétaires,

Dans le cadre de notre engagement à fournir aux propriétaires des informations sur leurs obligations en vertu de la loi, le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publiera une série de bulletins d'information trimestriels en ligne et par courriel. Chaque bulletin fera le point sur un aspect de la loi et n'est pas destiné à couvrir l'intégralité des lois et des règles en vigueur. Ce bulletin sera disponible dans d'autres langues à la [page internet du HPD](#) au cours des deux prochaines semaines, sous l'en-tête *Briefings*.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant une assistance juridique. Les informations qu'elle contient ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements sur le logement dans la ville de New York.

RAPPEL :

Vous devez signaler au HPD la reprise d'un logement avant été exempté avec un niveau de test de 1 mg/cm².

En vertu de la loi locale 1 de 2004, toute exemption octroyée à un logement avec un niveau de test de 1 mg/cm² doit être révoquée et n'est plus valable à compter de la première reprise de ce logement après le 1er décembre 2021, et il est demandé au propriétaire de signaler ce changement au HPD. Le propriétaire doit signaler la reprise en remplissant la [Déclaration sur l'honneur](#) correspondante, également disponible en d'autres langues sur [la page internet](#) du HPD.

Pour plus d'informations, consultez la [Foire aux questions](#).

MESURES DE SÉCURITÉ APPLICABLES AUX TRAVAUX EN PRÉSENCE DE PLOMB : FOIRE AUX QUESTIONS

L'empoisonnement à la peinture à base de plomb peut provoquer des problèmes de développement chez les enfants de moins de six ans. Pour limiter l'exposition aux dangers des peintures à base de plomb, la loi locale 1 de 2004 (Loi locale 1) oblige les propriétaires de bâtiments construits avant 1960, ou de bâtiments construits entre 1960 et 1978 lorsque le propriétaire sait qu'il y a de la peinture à base de plomb, à identifier et à remédier aux dangers de ces peintures dans les appartements où réside un enfant de moins de six ans. En vertu de la loi locale 1, « réside » signifie que l'enfant de moins de six ans vit dans l'appartement ou y passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine. La ville de New York ayant interdit la vente des peintures à base de plomb beaucoup plus tôt qu'au niveau fédéral, elle est dotée de règles applicables aux bâtiments résidentiels construits avant le 1er janvier 1960. Cependant, les réglementations fédérales sur les peintures à base de plomb s'appliquent toujours à la ville de New York, et les propriétaires doivent savoir que ces exigences en matière de pratiques de travail sûres s'étendent aux logements construits avant le 1er janvier 1978. Vous trouverez plus d'informations sur les exigences fédérales en matière de peinture à base de plomb sur le site internet de l'Agence américaine de protection de l'environnement (Environmental Protection Agency, EPA) : www.epa.gov/lead.

1. Quelles sont les mesures de sécurité applicables aux travaux en présence de plomb ?

Les mesures de sécurité applicables aux travaux en présence de plomb sont des exigences pratiques qui garantissent que vos locataires sont protégés des poussières de peinture à base de plomb pendant les travaux qui sont effectués sur les surfaces peintes. En vertu de la loi locale 1, certaines de ces exigences sont les suivantes :

- Minimiser la dispersion de poussières, ce qui signifie **NE PAS** gratter la peinture à sec (ce qui crée des poussières), recouvrir le sol de bâches en plastique pour empêcher les poussières de se déposer dans les fissures du sol et utiliser des bâches en plastique entre les zones de travail pour minimiser la propagation de poussières depuis les zones de travail vers les zones de non-travail.
- Faire un nettoyage quotidien, ce qui inclut laver les sols à l'aide d'une serpillière et passer l'aspirateur (l'aspirateur doit être muni d'un filtre à haute efficacité pour les particules de l'air [High Efficiency Particulate Air, HEPA]).
- Avant qu'un locataire ne réoccupe la zone, assurez-vous que les surfaces sont exemptes de poussières contaminées au plomb.
- Faites appel à des entrepreneurs qualifiés, lorsqu'exigé.

2. Qui établit les exigences relatives aux mesures de sécurité pour le travail en présence de plomb ?

À New York, les pratiques de travail sécuritaires en présence de plomb sont actuellement régies par les agences fédérales et locales. L'Agence américaine de protection de l'environnement (EPA) et l'Agence américaine pour la sécurité et la santé au travail (Occupational Health and Safety Administration, OSHA) établissent des normes fédérales générales relatives à la fois à la sécurité des occupants et des travailleurs et aux qualifications des travailleurs. Le Département américain du logement et du développement urbain (Department of Housing and Urban Development, HUD) établit également des normes pour les logements qui reçoivent une aide fédérale, tels que les logements sociaux et les programmes de bon d'aide au choix du logement mis en œuvre au titre de la Section 8. Au niveau local, le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) et le HPD ont établi des normes relatives aux pratiques de travail sécuritaires en présence de plomb.

3. Comment savoir si je dois utiliser des mesures de sécurité pour les travaux en présence de plomb ?

Les exigences fédérales et locales varient quelque peu, donc l'application de l'exigence la plus stricte est la meilleure approche pour vous assurer que vous respectez les deux ensembles de règles. Cela signifie que si votre bâtiment a été construit avant 1978, vous devez utiliser des mesures de sécurité pour un travail en toute sécurité dans le cas de réparations ou de rénovations qui affecteront plus de deux pieds carrés de peinture dans une seule pièce, 10 % d'un petit composant, ou demandent la suppression de fenêtres. Cette exigence doit être respectée, qu'il y ait ou non des enfants dans l'unité ou le bâtiment spécifique, car en vertu de la réglementation fédérale, tous les bâtiments résidentiels construits avant le 1er janvier 1978 sont présumés contenir une certaine quantité de peinture à base de plomb à l'intérieur, à l'extérieur ou les deux. Conformément à la réglementation de l'EPA, vous devez également utiliser des méthodes de travail sécuritaires pour les travaux extérieurs si plus de 20 pieds carrés de peinture sont affectés.

HPD a créé des [modèles](#) de tenue de registre sur les pratiques de travail sécuritaires afin d'aider les propriétaires à appliquer la loi locale 1.

4. À quelles sanctions les propriétaires peuvent-ils s'exposer s'ils n'appliquent pas des mesures de sécurité aux travaux effectués en présence de plomb ?

Les locataires peuvent appeler le 311 et déposer une plainte chaque fois que des travaux sont effectués dans des appartements occupés, des appartements vacants ou les espaces communs d'un immeuble sans qu'un plan adéquat de protection des locataires soit mis en place et suivi par les entrepreneurs/employés (voir le site internet du [Département des bâtiments](#) pour des détails sur les critères d'obligation d'un plan de protection des locataires et la façon de le remplir). Chaque fois que des surfaces peintes seront affectées, les plans de protection des locataires doivent inclure une description de la manière dont les poussières seront contenues, contrôlées et nettoyées. Les agences municipales répondront à ces plaintes et pourront émettre des avis d'infraction. Le Département des bâtiments (Department of Buildings, DOB) peut également effectuer des inspections proactives des travaux en cours. **S'il est déterminé qu'un propriétaire n'a pas suivi les mesures de sécurité applicables aux travaux en présence de plomb, le DOHMH et le DOB peuvent émettre plusieurs sanctions au niveau de la Ville. Les amendes du DOHMH peuvent aller de 200 \$ à 2 000 \$ et les amendes du DOB peuvent aller de 1 250 \$ à 25 000 \$**

5. Que se passe-t-il si je sais que mon bâtiment n'a pas de peinture à base de plomb ?

Les propriétaires peuvent embaucher un inspecteur de peinture à base de plomb ou un évaluateur de risques agréé par l'EPA pour tester les surfaces peintes afin de déterminer l'absence de peinture à base de plomb ou d'identifier spécifiquement les endroits où ce type de peinture a été appliqué, afin d'assurer cette conformité. Il s'agit du seul moyen d'être certain que votre bâtiment ne comporte pas de peintures à base de plomb.

Rappel : à partir du 1er décembre 2021, le seuil déterminant la caractéristique de peinture à base de plomb en vertu de la loi locale 1 a été abaissé à 0,5 mg/cm² contre 1,0 mg/cm². Vous trouverez plus d'informations sur le changement de seuil des peintures à base de plomb dans la [FAQ](#) de l'EPA et le [Briefing](#) d'octobre 2021.

Si vous avez fait tester la peinture de votre bâtiment, assurez-vous d'avoir tous les documents de test ou de dépollution. Vous devrez peut-être présenter ces documents au HPD, au DOHMH ou au DOB, sur demande. Si vous avez effectué les tests et n'avez trouvé aucune trace de plomb, ou si vous avez réduit le plomb que vous aviez trouvé, et que votre bâtiment est construit avant le 1er janvier 1960, vous pouvez déposer auprès du HPD une exemption de la présomption de peinture à base de plomb afin d'éviter l'application à votre bâtiment de plusieurs exigences de la loi relative au plomb de la ville de New York. Pour plus d'informations sur les exemptions, consultez le [site internet](#) du HPD.

6. Puis-je appliquer moi-même des mesures de sécurité pour les travaux en présence de plomb ?

Uniquement si vous avez les certifications adéquates.

- Si les travaux que vous effectuez ne sont pas liés à des infractions à la peinture à base de plomb ou à des ordonnances émises par la Ville, vous ou votre entrepreneur devez avoir une certification EPA en tant qu'entreprise de rénovation (également connue sous le nom de certification en rénovation, réparation et peinture [Renovation, Repair, and Painting, RRP]) et employer des rénovateurs agréés EPA.
- Si les travaux sont effectués suite à des infractions ou si votre intention est d'enlever définitivement la peinture à base de plomb, vous ou votre entrepreneur devez avoir une certification EPA en tant qu'entreprise de réduction de peinture à base de plomb et employer des travailleurs et des superviseurs agréés EPA pour la réduction du plomb.

- De plus, la loi locale 1 exige que les travaux réalisés dans un logement où un enfant de moins de six ans passe régulièrement 10 heures ou plus par semaine et qui affectent la peinture sur plus de 100 pieds carrés dans une pièce ou l'enlèvement d'au moins deux fenêtres peintes soient effectués par un entrepreneur agréé EPA pour la réduction du plomb. Cependant, l'EPA exige que cet entrepreneur soit certifié en rénovation. Par conséquent, pour suivre à la fois la réglementation de l'EPA et la loi locale 1, l'entrepreneur doit être agréé par l'EPA à la fois en rénovation et en réduction du plomb.
- Dans chaque cas, que le travail nécessite une entreprise de rénovation agréée EPA ou une entreprise de réduction de peinture à base de plomb, en vertu de la loi locale 1, un échantillonnage de poussière doit également être fait par un inspecteur de peinture à base de plomb agréé EPA ou un évaluateur de risque indépendant du propriétaire et de l'entrepreneur ayant effectué les travaux afin de confirmer que la zone est exempte de poussières de plomb.

7. Comment puis-je m'assurer qu'un entrepreneur est qualifié ?

L'EPA réglemente les exigences de formation et de certification des employés et décrit les étapes spécifiques requises si la peinture à base de plomb doit être réduite ou si la peinture est affectée par la réparation, la rénovation ou la mise en peinture. Cela inclut, mais sans s'y limiter, les mesures de sécurité requises pour les travaux en présence de plomb relatives à l'installation, au nettoyage et aux tests validant que le nettoyage a été effectué correctement.

Pour les travaux de réparation, de rénovation ou de peinture (RRP), qui comprennent tout travail qui affecterait plus de deux pieds carrés de peinture dans une pièce ou demanderait l'enlèvement de fenêtres, les propriétaires doivent confirmer avant le début des travaux que :

- l'entreprise est une entreprise de rénovation agréée EPA et conservez un exemplaire de sa certification pour vos dossiers ;
- la personne qui effectue les travaux est un rénovateur agréé EPA et conservez un exemplaire de sa certification pour vos dossiers.

Le site internet de l'EPA présente des informations sur le [Programme de rénovation, réparation et peinture \(RRP\)](#). Vous pourrez également chercher dans cette page une entreprise possédant la certification EPA.

En outre, le site internet de l'EPA présente des informations sur la [réduction des peintures à base de plomb](#) ainsi que des conseils sur la différence entre [RRP et réduction](#).

8. Quels autres documents dois-je avoir pour montrer que des mesures de sécurité pour les travaux en présence de plomb ont été appliquées ?

En vertu de l'Article 14 du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, les propriétaires sont tenus de conserver toutes les informations relatives aux peintures à base de plomb pendant au moins 10 ans. Tous les travaux de violation et de non-violation peuvent faire l'objet d'une demande d'accès à ces informations de la part du HPD suite à la délivrance d'un arrêté du Commissaire de supprimer une nuisance (Commissioner's Order to Abate, COTA) du DOHMH ou dans le cadre d'un audit proactif conformément à la [loi locale 70 de 2019](#). Vous trouverez plus d'informations sur cet audit proactif dans le [Briefing](#) de janvier 2021 ou en examinant un exemple de [Record Production Order \(Ordre de production de dossier\)](#).

Certains des documents demandés peuvent inclure des preuves que des mesures de sécurité pour les travaux en présence de plomb ont été suivies si la réparation, rénovation ou mise en peinture a affecté plus de deux pieds carrés de peinture ou 10 % d'un composant dans une pièce d'un appartement où réside un enfant de moins de six ans. Si cela s'est produit, le propriétaire doit fournir au HPD :

- le certificat EPA de l'entreprise ;
- le certificat EPA de la personne ayant effectué les travaux ;

- une déclaration sur l'honneur de l'entreprise agréée EPA attestant que le travail a été effectué conformément au §27-2056.11 de l'Article 14 du code de l'entretien des logements qui mentionne la date de début et de fin des travaux ainsi que l'adresse et les coordonnées de l'entreprise ayant réalisé les travaux ;
- une description et le lieu des travaux effectués dans chaque pièce ou les factures des travaux ;
- les résultats du test de dépoussiérage des poussières de plomb d'un laboratoire indépendant homologué par l'État de New York ;
- une déclaration sur l'honneur de la personne certifiée ayant prélevé l'échantillon de poussière confirmant l'adresse et la date de l'échantillonnage et une copie du certificat EPA de cette personne ; et
- les listes de contrôle remplies lorsque/si les occupants sont autorisés à accéder temporairement à la zone de travail.

En vertu de la loi locale 1, il existe des exigences supplémentaires pour le type d'entreprise qui peut être utilisée et la documentation requise si le travail affecte la peinture de plus de 100 pieds carrés dans une pièce, demande l'enlèvement d'au moins deux fenêtres peintes, ou si le travail en cours est une réponse à une violation.

9. Où puis-je trouver plus de conseils localement ?

Les propriétaires peuvent trouver des conseils locaux sur les mesures de sécurité pour les travaux en présence de plomb ici :

- [Guide du HPD sur les pratiques de travail de la loi locale 1 de 2004 \(HPD Guide to Local Law 1 of 2004 Work Practices\)](#)
- [Instructions du DOHMH aux propriétaires pour être en conformité avec l'ordonnance du commissaire visant à remédier aux dangers des peintures au plomb \(DOHMH Landlord Instructions for Complying with Commissioner's Order to Remediate Lead Paint Hazards\)](#)
- [Code sanitaire de la ville de New York, Section 173.14, Normes de sécurité pour la réduction et la rectification des peintures à base de plomb, et les travaux qui affectent les peintures à base de plomb \(NYC Health Code Section 173.14 Safety standards for lead-based paint abatement and remediation, and work that disturbs lead-based paint\)](#)
- [Informations du DOHMH pour les propriétaires d'immeubles \(DOHMH Information for Building Owners\)](#)

En outre, [LeadFreeNYC](#) est un excellent point de départ pour toutes les questions relatives à la législation locale et aux règles sur le plomb et les peintures à base de plomb. La ville enrichit régulièrement ce site internet, qui dirige facilement le public vers le site internet propre à chaque agence. HPD est en train de mettre à jour des directives et des formulaires supplémentaires pour aider les propriétaires à être informés et en conformité. Restez à l'écoute !