

« Remettre le plomb d'aplomb » Bulletin d'information de juillet 2021

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 (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. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin et des numéros précédents dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant des conseils juridiques. Ces informations ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements relatifs au logement dans la ville de New York.

Responsabilité d'un(e) propriétaire lors d'un renouvellement de location

Réaliser les travaux nécessaires dans les logements libérés

Lorsqu'un logement change de locataire, les propriétaires d'immeubles construits avant 1960 ont l'obligation, en vertu de la loi locale 1 (Local Law 1), de réaliser des travaux pour remplacer les peintures au plomb. L'objectif est d'assurer la sécurité d'un(e) nouveau (nouvelle) locataire avant qu'il (elle) occupe le logement [qu'il (elle) ait ou pas un(e) enfant]. Ces travaux doivent également être réalisés dans un logement construit entre 1960 et 1978 si le (la) propriétaire sait qu'il contient des peintures au plomb. Le terme « **renouvellement de location** » définit ce processus. Les obligations sont les suivantes :

- Rectifier les dangers liés aux peintures au plomb et les quelconques défauts connexes éventuels. Il faudrait donc au minimum procéder à un grattage avec brumisation et repeindre.
- Prévoir de retirer la peinture au plomb sur les surfaces que les enfants peuvent mordiller, comme l'indiquent des marques de dents, ou recouvrir la surface d'un produit encapsulant, dur et résistant aux perforations.
- Prévoir de retirer toutes les peintures au plomb des surfaces de frottement sur toutes les portes et les cadres de porte.
- Prévoir de retirer toutes les peintures au plomb des surfaces de frottement sur toutes les fenêtres ou prévoir l'installation de joints de fenêtre de remplacement ou de glissières sur les surfaces de frottement.
- Rendre lisses et lavables tous les sols, rebords de fenêtre et appuis de fenêtre nus du logement.

Tous les travaux doivent être réalisés en suivant les [pratiques de travail sûres](#), par un entrepreneur agréé. Après la réalisation des travaux suscités, un tiers, sans lien avec le (la) propriétaire ou l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de rectification ou de retrait de la peinture, devra également approuver la propreté et l'absence de poussières. Si les travaux de retrait des peintures des surfaces de frottement des portes et des fenêtres sont réalisés correctement et sont documentés, il ne devrait pas être nécessaire de les répéter.

Infractions

Le HPD contrôle l'exigence de renouvellement de location lors de toutes les inspections d'un logement où réside un enfant de moins de six ans si le foyer a emménagé après août 2004 et dans le cadre de la vérification des dossiers, le (la) propriétaire est tenu(e) de conserver les documents pendant au moins 10 ans, lorsque le (la) locataire confirme que le renouvellement de location est survenu dans la période de 10 ans après la date de l'audit. Trois infractions peuvent être retenues :

Ordonnance n° 621 : Il s'agit d'une infraction de classe C, retenue lors de l'inspection d'un logement où réside un enfant de moins de six ans, lorsque le HPD relève également une présomption d'infraction liée à la peinture au plomb (Ordonnance n° 616) pour une surface de frottement détériorée d'une porte ou d'une fenêtre et si le (la) locataire confirme que le renouvellement de location est survenu après le 2 août 2004, date d'entrée en vigueur de la loi locale 1. Le (la) propriétaire peut contester cette infraction en fournissant des résultats de test XRF de **TOUTES** les surfaces de frottement des portes et fenêtres (celles où la peinture s'écaille et celles où elle est intacte), si les résultats montrent que ces surfaces ne contiennent pas de peinture au plomb.

Cette infraction n° 621 est plus coûteuse que l'infraction n° 616 qui l'accompagnera, car la 616 documente simplement la présence de peinture écaillée sur les surfaces de frottement des fenêtres et/ou des portes, alors que l'infraction n° 621 exige que le (la) propriétaire rectifie **TOUTES** les surfaces de frottement des fenêtres et des portes, qu'elles s'écaillent ou pas, parce que ces travaux auraient dû être réalisés dans le cadre du renouvellement de location.

Si de quelconques surfaces de frottement écaillées ou intactes des fenêtres ou des portes sont positives ou ne sont pas testées pour détecter la présence de peinture au plomb, le (la) propriétaire devra rectifier ces surfaces pour certifier l'infraction n° 621. Le (la) propriétaire devra utiliser des entrepreneurs agréés en rectification, engager un entrepreneur agréé tiers pour vérifier la propriété et l'absence de poussières et fournir tous les documents nécessaires à la certification.

Ordonnance n° 622 : Il s'agit d'une infraction de classe C, retenue lors de l'inspection d'un logement où réside un enfant de moins de six ans, lorsque le HPD relève une infraction liée à la peinture au plomb (Ordonnance n° 617) pour une surface de frottement détériorée d'une porte ou d'une fenêtre après la réalisation de tests d'au moins une surface de frottement de porte ou de fenêtre détériorée qui se sont révélés positifs et si le (la) locataire confirme que le renouvellement de location est survenu après le 2 août 2004, date d'entrée en vigueur de la loi locale 1. Le (la) propriétaire ne peut pas contester cette infraction en fournissant des résultats de test XRF de toutes les surfaces de frottement des portes et fenêtres parce qu'au moins une surface de frottement d'une porte ou d'une fenêtre a été testée positive à la peinture au plomb.

Cette infraction n° 622 est plus coûteuse que l'infraction n° 617 qui l'accompagnera, car la 617 documente simplement la présence de peinture écaillée sur les surfaces de frottement des fenêtres et/ou des portes, alors que l'infraction n° 622 exige que le (la) propriétaire rectifie **TOUTES** les surfaces de frottement des fenêtres et des portes, qu'elles s'écaillent ou pas, parce que ces travaux auraient dû être réalisés dans le cadre du renouvellement de location.

La ou les surfaces de frottement détériorées de la porte et/ou de la fenêtre testées par le HPD doivent être rectifiées pour certifier cette infraction. Si de quelconques surfaces de frottement intactes des fenêtres ou des portes sont positives ou ne sont pas testées pour détecter la présence de peinture au plomb, le (la) propriétaire devra rectifier ces surfaces pour certifier cette infraction. Le (la) propriétaire devra utiliser des entrepreneurs agréés en rectification, engager un entrepreneur agréé tiers pour vérifier la propriété et l'absence de poussières et fournir tous les documents nécessaires à la certification.

Ordonnance n° 623 : Il s'agit d'une infraction de classe B, retenue lorsqu'un(e) propriétaire ne fournit pas les documents de renouvellement de location à la demande du Département et une inspection identifie un logement où le (la) locataire a emménagé dans les 10 ans suite à la demande du document. Cette infraction est appliquée à chaque logement affecté. Le (la) propriétaire peut contester cette infraction en fournissant les documents de renouvellement de location ou des résultats de test XRF négatifs de **TOUTES** les surfaces de frottement des portes et fenêtres (celles où la peinture s'écaille et celles où elle est intacte) du logement.

Pour certifier l'infraction n° 623, le (la) propriétaire doit rectifier toutes les surfaces de frottement positives ou non testées des portes ou fenêtres. Le (la) propriétaire devra utiliser des entrepreneurs agréés en rectification, engager un entrepreneur agréé tiers pour vérifier la propriété et l'absence de poussières et fournir tous les documents nécessaires à la certification.

Reports et sanctions : Le (la) propriétaire peut demander le report de la date de rectification pour toutes les infractions en suivant attentivement les consignes fournies sur l'avis d'infraction. L'amende pour ces infractions n° 621 et n° 622 s'élève à 250 \$ par jour par infraction, jusqu'à un maximum de 10 000 \$. L'amende pour les infractions n° 623 s'élève à 1500 \$ par jour par infraction.

Pour plus d'informations relatives aux obligations d'un(e) propriétaire de réaliser le renouvellement de location ou de tenir des dossiers à ce titre, consultez [Peinture au plomb - HPD \(nyc.gov\)](https://www.nyc.gov/html/hpd/html/lead_paint/lead_paint.html).

Infractions en cours relatives à la peinture au plomb

Les propriétaires doivent s'efforcer de faire clôturer les infractions en cours relatives à la peinture au plomb, afin que le dossier HPD de leur immeuble indique avec exactitude si les dangers liés à la peinture au plomb ont été ou pas pris en charge. De nombreuses agences de la ville et de l'État étudient régulièrement ces informations afin de déterminer si d'autres mesures de contrôle sont nécessaires. Le HPD fournit des informations à l'onglet intitulé « Find Building Information » (Trouver des informations sur les immeubles) de sa page d'accueil, qui contient un lien vers une base de données intitulées HPDONLINE. En utilisant l'onglet intitulé « Overdue Lead Paint Violation Correction » (Rectification tardive d'une infraction liée à la peinture au plomb) situé dans la barre d'outils de gauche, un(e) propriétaire peut voir les infractions qui sont ouvertes et si des documents sont nécessaires pour clôturer l'infraction, si une inspection est encore requise ou s'il faut encore satisfaire les deux conditions. Le HPD fournit des informations très détaillées sur les moyens d'acquiescer les infractions dans notre Webinar intitulé [Lead Based Paint Violations - Understanding Work and Documentation Dates - YouTube](#) (Infractions liées à la peinture au plomb - Comprendre les travaux et les dates des documents).

Formations du Département de la santé et de l'hygiène mentale de la ville de New York (Department of Health & Mental Hygiene, DOHMH)

Cours sur les pratiques de travail sûres avec le plomb

Devenir des rénovateurs agréés EPA

Les formations en rénovation, réparation et peinture (Renovation, Repair and Painting, RRP) sont subventionnées gratuitement par le Programme de prévention du saturnisme (Lead Poisoning Prevention Program, LPPP) du Département de la santé et de l'hygiène mentale de la ville de New York. Les formations RRP fournissent des informations sur les méthodes de travail sûres dans des espaces où est présente de la peinture au plomb. Elles sont dispensées par un formateur compétent et agréé. En plus du programme RRP, les exigences prévues par la loi locale 1 de la ville de New York en matière de mesures de sécurité pour travailler avec le plomb sont enseignées. Si vous réussissez cette formation, vous pourrez devenir un rénovateur agréé EPA.

Qui devrait suivre cette formation ?

Toute personne travaillant contre indemnisation dans un logement concerné ou dans un immeuble occupé par un enfant, construit avant 1978, doit être formée et agréée selon la règle RRP de l'EPA. Cet agrément en rénovation est requis par l'EPA pour la supervision de travaux de rénovation et de réparation. Notamment : les entrepreneurs, les concierges, les propriétaires, les bricoleurs et les personnes chargées des travaux d'entretien d'une garderie.

Pour des informations sur l'inscription, consultez le site du DOHMH à l'adresse suivante :

<https://www1.nyc.gov/site/doh/business/health-academy/healthy-homes-class-reg.page>.

Les programmes de prêts de réhabilitation modérés du HPD pour les immeubles plus anciens comprennent désormais le subventionnement des travaux de réparation liés à la peinture au plomb

Récemment, le HPD a travaillé avec une famille qui réside dans un immeuble historique pour deux familles, construit en 1901. Le propriétaire est à la retraite et une visite de routine chez le médecin a révélé qu'un(e) enfant résidant au sein du foyer présentait des taux élevés de plomb dans le sang. C'est ainsi qu'a été rapidement établi un lien avec la peinture au plomb dans le logement. Le propriétaire a contacté des sociétés d'élimination du plomb, dont les devis étaient supérieurs à 15 000 \$. Le [Programme pour la réduction des dangers liés au plomb et les logements sains](#) du HPD a accordé au propriétaire une subvention de 13 000 \$ au titre du plomb. Ainsi, le propriétaire a pu rectifier les dangers liés à la peinture au plomb en retirant et en remplaçant des éléments tels que les portes, les moulures de plafond et de plinthe, en installant du stuc et en peignant les murs, les placards et les plafonds et en encapsulant les moulures de cheminée et les limons d'escalier.

Pour les propriétaires d'immeubles existants composés de trois logements ou plus dont les systèmes ont besoin de réparations/remplacements majeurs, il existe aussi deux autres programmes de prêts du HPD qui proposent le financement abordable de travaux de réhabilitation :

- **Le Programme de prêts pour la réhabilitation des immeubles occupés par plusieurs familles (Multifamily Housing Rehabilitation Loan Program, HRP)** Pour plus d'informations, consultez le [site du HRP](#).
- **Le Programme de préservation des logements écologiques (Green Housing Preservation Program, GHPP)** Pour plus d'informations, consultez le [site du GHPP](#).

RAPPEL : Niveaux inférieurs de poussières contaminées au plomb à partir du 1er juin 2021

Les espaces où chaque résultat sur des échantillons contaminés au plomb est inférieur aux niveaux suivants recevra une autorisation de relocation. Les niveaux d'autorisation ont été réduits en juin 2019, puis à nouveau le **1er juin 2021**, conformément à la loi locale 1. Consultez ci-dessous les niveaux acceptables auparavant et les nouveaux niveaux obligatoires depuis le 1er juin 2021.

Échantillons relevés avant le 1er juin 2019 :

- Sols : 40 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Rebords de fenêtre : 250 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Appuis de fenêtre : 400 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)

Échantillons relevés entre le 1er juin 2019 et le 1er juin 2021 :

- Sols : 10 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Rebords de fenêtre : 50 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Appuis de fenêtre : 100 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)

Échantillons relevés avant le 1er juin 2021 ou le jour même :

- Sols : 5 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Rebords de fenêtre : 40 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)
- Appuis de fenêtre : 100 microgrammes de plomb par pied carré (mètre carré)

MISE À JOUR 2021 : l'ABC du logement (ABC's of Housing)

[L'ABC du logement](#) est le guide réalisé par le HPD relatif aux règles et règlements du logement, destiné aux propriétaires et aux locataires.

Les propriétaires et les locataires ont des responsabilités mutuelles en vertu de la loi. Le HPD fait partie des nombreuses agences de la ville et de l'État qui contrôlent ces responsabilités. Ce livret est conçu pour aider les propriétaires et les locataires à comprendre les règles et règlements relatifs au logement et à fournir des informations pour savoir comment bénéficier d'une assistance.

Ce guide contient des informations relatives aux droits et responsabilités des propriétaires et des locataires, des explications pour assurer la sécurité au sein du logement, des ressources pour des nouveaux logements abordables ou une aide au logement, ainsi que des coordonnées utiles pour d'autres problèmes liés au logement.

Les propriétaires sont tenus d'afficher un [avis relatif au Guide d'information sur le logement](#) dans leur immeuble, informant les locataires de l'existence de cette ressource et de la manière d'en obtenir un exemplaire. Si cet avis n'est pas affiché, cela pourrait constituer une infraction.

Consultez la [page Internet du HPD](#) pour visualiser la dernière version de l'ABC du logement. Ce guide est également disponible dans d'autres langues.

Détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

La loi de la ville de New York exige l'installation et l'entretien de détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone. Les propriétaires et les locataires ont la responsabilité d'assurer la sécurité de tous les New-Yorkais dans leur logement, en les préservant des dangers d'un incendie et d'un empoisonnement au monoxyde de carbone (qui est un gaz inodore et extrêmement toxique).

Les propriétaires de logements sont tenus de fournir des détecteurs de monoxyde de carbone et des les détecteurs de fumée aux locataires.

Pour plus d'informations, consultez le [site de HPD](#).