

# La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JANVIER 2004 ■ 17<sup>ème</sup> ANNÉE

## ASCENSEURS... CE QUI VA CHANGER

En 2002, deux accidents graves ont conduit le gouvernement à prendre conscience que le parc d'ascenseurs national était relativement âgé, que la maintenance ne donnait pas la satisfaction attendue par les utilisateurs et que la réglementation méritait d'être améliorée. Ces différents constats ont débouché sur un des volets de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : une occasion de faire le point sur le moyen de transport le plus communément utilisé en ville... et sur quelques initiatives de Loiselet & Daigremont sur ce sujet...

**La réglementation actuelle** relative aux ascenseurs et à leur entretien remonte à 1977. Aussi bizarre que cela puisse paraître pour un état très enclin à légiférer sur de nombreux sujets, l'entretien des ascenseurs n'est réglementé que par un arrêté interministériel daté du 11 mars 1977.

Le contenu de ce texte très général a créé de nombreux malentendus. En effet, l'arrêté prévoit principalement deux types de contrats d'entretien : le contrat normal et le contrat complet. On peut dire que le contrat normal couvre l'entretien courant de maintenance (main-d'œuvre) de l'appareil et les dépannages, sans les pièces de rechange.

Le contrat complet comporte, en plus, la fourniture des pièces de rechange pour l'entretien, mais en aucun cas pour la mise aux normes ou la modernisation des appareils. Un contrat qui toutefois ne porte pas bien son nom, puisque sa souscription n'est pas synonyme de garantie totale comme on pourrait s'y attendre, et comme cela existe dans les contrats de chauffage par exemple. Certains travaux sont exclus des contrats même complets, ce qui cause régulièrement des malentendus avec les utilisateurs propriétaires ou copropriétaires, lorsqu'ils réalisent que leur contrat ne couvre pas la totalité des travaux, comme ils l'imaginaient. Précisons également que les deux types de contrats prévoient un passage mensuel au titre de la maintenance, ainsi que l'obligation de tenir à jour un document permettant de suivre les opérations de maintenance et les travaux entrepris sur l'appareil.

Les quelques règles de base de l'arrêté se sont révélées, au fur et à mesure des années, insuffisantes, même si le domaine contractuel permettait de prévoir (le plus souvent moyennant supplément) des prestations supplémentaires.

C'est dans cet esprit que Loiselet & Daigremont a mis au point, au début des années 90, et conclu avec les principaux acteurs du marché, des conventions offrant à nos clients des prestations supplémentaires, des garanties de résultat, ainsi qu'une formule de révision spécifique... sans aucun coût supplémentaire par rapport aux contrats alors en vigueur.

### RAPIDE HISTORIQUE

Le vieillissement du parc national d'ascenseurs, l'insatisfaction grandissante liée notamment au malentendu des contrats dits " complets ", ainsi que quelques accidents médiatisés au cours des dernières années, ont conduit le gouvernement actuel à accélérer la modification de la réglementation, initiée par le gouvernement précédent.

Un groupe de travail, dit SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants), avait en effet été constitué à la fin des années 90 pour recenser les causes principales des dysfonctionnements, risques, accidents et insatisfactions concernant les ascenseurs, et identifier les moyens pour y remédier.

C'est à la suite d'un accident mortel survenu l'an dernier que Monsieur de Robien, ministre du logement, annonçait le vote prochain d'une loi au cours d'une conférence de presse en juillet 2002. Les bases de ce texte, voté au cours de l'été 2003, reprennent les principales conclusions du groupe de travail SAE.

### LA LOI

La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, évoque de nombreuses mesures dans différents domaines touchant à l'urbanisme et à l'habitat. Le titre II s'intéresse aux dispositions relatives à la sécurité des constructions. L'article 79 de la loi traite particulièrement des ascenseurs et des nouvelles mesures qui seront appliquées dans les années à venir.

Ce texte prévoit trois grandes nouveautés par rapport à la situation actuelle :

- l'obligation de réaliser différents travaux pour améliorer la sécurité des usagers,
  - la modification de l'arrêté interministériel de 1977 relatif aux contrats d'entretien,
  - l'instauration d'un contrôle périodique des ascenseurs.
- Cette loi est complétée par un décret d'application et

### Certificats de passage : l'idée fait son chemin...

Nous l'avions évoqué dans la Lettre n° 63, datée d'octobre 2002 : Loiselet & Daigremont a pris une initiative tout à fait nouvelle à la fin des années 90. Cette innovation a été étendue au début de l'année 2003, après essais, à l'ensemble du parc d'ascenseurs entretenu par les principaux opérateurs du marché pour le compte de nos clients. Depuis maintenant près d'une année, tous ces appareils sont équipés d'un petit porte-étiquette qui permet à l'entreprise chargée de la maintenance de déposer après chaque opération d'entretien, un certificat de passage indiquant les références de l'ascenseur, la date du passage et le nom de la personne ayant procédé aux opérations d'entretien. De cette façon, chaque utilisateur est en mesure de constater que la visite d'entretien mensuelle a bien été réalisée, et de connaître le nom de la personne l'ayant réalisée. Cette mesure, qui a depuis été reprise par Schindler sur son parc national d'ascenseurs (plusieurs dizaines de milliers d'appareils) a été unanimement reconnue et encouragée par l'ensemble des parties ayant participé aux travaux préparatoires des arrêtés devant compléter la loi du 2 juillet 2003.

Il est probable, et nous en aurons une certaine fierté, que le système des certificats de passage soit, à terme, installé dans l'ensemble des cabines d'ascenseurs...

trois arrêtés en cours de préparation au ministère du logement. Loiselet & Daigremont a participé aux travaux d'élaboration de ces textes, et a proposé différents aménagements à ceux initialement proposés.

## ■ L'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

Comme il a été dit plus haut, l'arrêté interministériel de 1977 contenait très peu de précisions sur les obligations en matière d'entretien. Le nouveau texte consacre l'obligation pour le propriétaire de souscrire un contrat d'entretien avec une entreprise spécialisée, dans le but de maintenir les ascenseurs en bon état d'entretien, et d'assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouveaux textes fixent une série de prescriptions concernant les contrats d'entretien (le principe d'un contrat simple et d'un contrat étendu devrait être conservé) en prévoyant notamment les prestations qui devront être entreprises, la fréquence des visites (toujours mensuelles avec un maximum de 45 jours entre chaque passage), la liste minimale des travaux et réparations inclus dans chaque type de contrat, ainsi que les vérifications à entreprendre.

Un carnet d'entretien de l'ascenseur indiquant les interventions, les opérations d'entretien et les travaux réalisés devra également être tenu par l'entreprise chargée de l'entretien. Diverses mesures d'ordre administratif (assurances, formule de révision entre autres) complètent la teneur de ce texte.

## ■ LES TRAVAUX DE SÉCURITÉ

La loi et les textes qui l'accompagnent, découplant directement des propositions du groupe de travail SAE, rendent obligatoire toute une série de travaux visant à améliorer la sécurité des utilisateurs et des intervenants.

On citera parmi ces obligations :

- la protection des trémiés pour empêcher le passage d'une personne au dessus ou au travers des grillages de protection,
- l'installation de systèmes empêchant le déverrouillage intempêtif des portes de cabines,
- l'installation d'un système de téléalarme reliant la cabine à la société chargée de l'entretien, de façon à permettre à une personne bloquée en cabine de dialoguer avec le centre d'intervention,
- l'installation d'un éclairage de secours en cabine,
- l'adaptation des serrures de portes de cabines aux normes européennes les plus récentes,
- l'installation d'un système de réouverture des portes automatiques si un usager entre ou sort de la cabine pour éviter les chocs,
- la mise en place de systèmes améliorant la précision lors de l'arrêt des cabines à l'étage,
- l'installation d'un système de protection des poulies, pour éviter le risque de blessure des agents d'entretien,
- la sécurisation des accès dans les locaux de machinerie.

Selon la nature des travaux, un délai de cinq, dix ou quinze ans est prévu pour satisfaire aux obligations instaurées. Certains appareils, notamment les plus récents, sont déjà équipés de la plupart des dispositifs rendus obligatoires. L'importance des travaux sera donc différente selon les appareils, d'où la nécessité de réaliser, avant toute décision, une étude précise pour ne pas entreprendre de travaux inutiles.

## ■ LE CONTRÔLE TECHNIQUE

La nouvelle réglementation rend obligatoire un contrôle technique périodique sur l'état de fonctionnement des ascenseurs et la sécurité des

personnes. La mise en place du contrôle technique automobile ayant donné des résultats satisfaisants, le principe est retenu pour les ascenseurs.

Le parallèle avec le contrôle automobile est également retenu pour le statut des contrôleurs, puisque ceux-ci doivent être indépendants des sociétés d'entretien et ne peuvent exercer aucune activité de fabrication ou d'installation d'ascenseur.

L'arrêté relatif aux contrôles périodiques définit la liste des contrôles à effectuer et précise que ceux-ci doivent être effectués tous les cinq ans. Comme pour l'automobile, le contrôleur attestera de son passage par l'application d'un marquage spécifique dans la cabine. Il n'aura pas à donner d'avis sur l'origine des éventuels dysfonctionnements constatés.

Pour éviter tout risque de collision, les frais relatifs au contrôle seront à la charge du propriétaire de l'ascenseur et ne pourront pas être pris en charge par la société chargée de son entretien.

La mise en place de cette nouvelle réglementation devenait nécessaire en raison de l'insatisfaction grandissante des consommateurs sur la qualité de l'entretien, et du vieillissement du parc qui dépasse majoritairement trente ans. De nombreux travaux de mise à niveau seront nécessaires. Ils devront être suivis d'une maintenance améliorée, pour permettre une utilisation sans faille du moyen de transport le plus répandu en ville.

## ■ LA DÉMARCHE LOISELET & DAIGREMONT

Nous pensons que le rôle du gestionnaire immobilier (syndic ou gérant) ne doit pas se limiter à tenir la comptabilité d'un immeuble ou à exécuter des décisions d'assemblée générale. Nous estimons qu'il revient au gestionnaire d'être une force de proposition, surtout lorsque des programmes de travaux obligatoires doivent être envisagés. Quels sont ceux qui doivent être entrepris ? Quels sont ceux qui sont souhaitables ? Quelles sont les mesures à prendre pour améliorer la qualité de l'entretien ?

C'est la raison pour laquelle nous avons pris l'initiative, sauf décision contraire de nos clients, d'entreprendre un audit technique du parc d'ascenseurs des immeubles dont nous assurons la gestion.

Cet audit technique, qui sera réalisé par Exxeco, la filiale de maîtrise d'œuvre de Loiselet & Daigremont, représente un investissement de quelques centaines d'euros par appareil. Il répond à plusieurs objectifs :

## ➤ Téléconciergerie™ : Un projet qui avance...

Nous avons évoqué à plusieurs reprises les conséquences de l'avenant 54 de la convention collective des gardiens d'immeubles qui interdit les astreintes de nuit dans les contrats de travail des gardiens logés conclus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

Nous vous avons interrogés il y a tout juste un an sur le projet que nous envisagions de mettre en œuvre pour pallier les conséquences de cette modification de la réglementation. Vous avez été très nombreux à répondre à notre enquête, et vos réponses, dans leur grande majorité, nous ont incités à poursuivre notre initiative.

Rappelons que notre idée consiste à mettre en place, dans les immeubles qui en feront le choix, un système intégré de Téléconciergerie™ qui comprendra les grandes fonctionnalités suivantes :

- Mise sous télésurveillance de toutes les installations techniques de l'immeuble (chauffage, ascenseurs, pompes, antenne télévision, tableau électrique, etc.).
- Mise sous surveillance des accès normalement réservés de l'immeuble (portes accès toiture, accès chaufferie, etc.).
- Mise sous surveillance des accès sensibles (portes d'entrée, portes de garage, accès aux caves, etc.).
- Installation d'une borne interactive à proximité de la loge du gardien. Cette borne interactive permettra aux résidents équipés d'un badge spécifique d'entrer en contact avec un poste de sécurité distant pour permettre de signaler les dysfonctionnements de l'immeuble non détectables par la télésurveillance (fuite d'eau, panne électrique, vandalisme, etc.).
- Possibilité de placer sous alarme les appartements des résidents qui en feront le choix moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire mensuelle.

L'ensemble des installations sera relié à une plateforme de télésurveillance répondant aux normes les plus sévères en matière de sécurité (APSA niveau P3 – Certification retenue pour les milieux bancaires et nucléaires).

Cette installation de Téléconciergerie™, commercialisée par la société Asfalia, société du groupe Loiselet & Daigremont, permettra de pallier l'absence des gardiens en dehors de leur horaire de travail et de créer un véritable service supplémentaire dans de nombreux domaines. Ces prestations, qui n'existent pas sous cette forme à ce jour, seront proposées, compte tenu des choix techniques proposés, à des prix sensiblement inférieurs à ceux habituellement rencontrés pour des prestations approchantes.

Des tests sont actuellement en cours sur quelques résidences de notre portefeuille. Le déploiement de l'offre se fera dès le début de l'année 2004. N'hésitez pas à interroger votre gestionnaire. Il pourra vous présenter la solution de Téléconciergerie™ d'Asfalia, et vous donner toutes les indications utiles, tant sur le plan technique que sur le plan financier.

• porter un regard impartial sur la maintenance et les opérations d'entretien,

• déterminer les besoins de mise aux normes des appareils au regard des travaux rendus obligatoires par la loi du 2 juillet 2003,

• établir un bilan de santé de l'appareil pour connaître son état de vétusté et les travaux de modernisation et/ou d'amélioration envisageables en dehors des obligations légales.

Cet audit technique permettra à nos clients, propriétaires et syndicats de copropriétaires de se faire une idée juste de l'état de leurs ascenseurs et de prendre, en toute connaissance de cause, leur décision quant à la nature et l'importance des travaux à réaliser, aussi bien pour répondre aux obligations légales qui leur incombent que pour éventuellement améliorer le confort d'utilisation de leurs appareils.

Compte tenu de l'importance du parc concerné (quelques 3 000 ascenseurs) ce programme se déroulera sur environ deux années (2004 et 2005).