



LA SECURITE DES ASCENSEURS

La vétusté d'une grande partie du parc français d'ascenseurs a conduit le législateur, au nom du principe de précaution, à imposer de nouvelles règles devant assurer la sécurité des personnes qui utilisent ou entretiennent les appareils.

Même si elle est échelonnée, la mise en conformité des ascenseurs est inéluctable et risque d'être coûteuse. Nous vous proposons de l'aborder sans tarder afin de gérer le plus rationnellement possible les dispositions à prendre et les travaux à réaliser.

LES REPONSES D'ORALIA AUX EXIGENCES REGLEMENTAIRES

ORALIA préconise un plan d'action méthodique, par étape, et attache une importance particulière à l'information. En particulier, chaque conseil syndical disposera de la documentation nécessaire au suivi des différentes opérations concernant la mise en sécurité des ascenseurs de son immeuble et sera étroitement associé à chaque étape.

Première étape indispensable, l'audit

La nouvelle réglementation porte à la fois sur la sécurité des équipements et sur leur maintenance. **Oralia propose de faire établir**, par un prestataire indépendant sélectionné pour sa compétence, **un audit dressant pour chaque ascenseur un véritable état des lieux.**

Cette expertise **contrôle la maintenance** effectuée par le prestataire actuel.

En particulier, les pièces défectueuses ou obsolètes, qui devaient être fournies dans l'ancien contrat, seront soigneusement répertoriées ; la plupart de ces pièces n'étant plus obligatoirement comprises dans les nou-

veaux contrats, elles devront donc être réclamées avant la fin du contrat.

Par ailleurs, **l'expertise intègre les exigences du décret** afin de dresser la liste des travaux de sécurité qui devront être réalisés, avec les différentes échéances et les estimations de coûts.

Dès début 2005, sans plus attendre, les conseils syndicaux sont contactés par les gestionnaires pour initialiser l'audit.

La négociation des nouveaux contrats d'entretien

La réglementation abolit la notion de contrat d'entretien "complet" et **définit un contrat minimal obligatoire pouvant**

être complété sur l'initiative de chaque copropriété. Les nouveaux contrats deviendront par conséquent plus complexes et demanderont une formation et une compétence supérieures de la part de nos collaborateurs.

A partir de septembre 2005, les nouveaux contrats d'entretien doivent être en place.

Leur négociation aura tenu compte des résultats de l'audit.

ORALIA conseille d'opter pour des contrats de courte durée afin de maintenir une saine concurrence entre les différents fournisseurs et garder, par conséquent, un choix possible pour l'exécution des travaux de mise en conformité.

La planification et la réalisation des travaux

L'audit donnera une vision globale des travaux à réaliser pour la mise en sécurité des ascenseurs (voir encadré ci-dessous). La réglementation en fixe les échéances selon une hiérarchisation des risques. **Une planification organisée des travaux pourra alors être étudiée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.** En effet, dans la pratique, il sera parfois plus rationnel de coordonner l'exécution des travaux selon une logique technique pour éviter des interventions répétées sur une même partie du dispositif. Dans certains immeubles, le remplacement de l'ascenseur pourra être envisagé comme la meilleure solution.

Quant au coût des travaux, il risque immanquablement de monter à l'approche des échéances. Mieux vaut donc ne pas tarder.

Au-delà des exigences réglementaires, l'intérêt des copropriétaires

Face au principe de précaution, très présent dans les mentalités, les réglementations se multiplient. Les nouvelles exigences concernant les ascenseurs en font partie. Veillant aux intérêts des copropriétaires, ORALIA s'efforce de procéder avec méthode afin de faciliter la réalisation d'une mise en conformité des ascenseurs à des coûts maîtrisés et selon un calendrier optimisé.

Ascenseurs existants

Le point sur la réglementation

Les textes de référence

L'article 79 de la loi du 2 juillet 2003, dite "Urbanisme et Habitat"

Le décret du 9 septembre 2004

Les trois arrêtés du 18 novembre 2004

• Les travaux de mise en sécurité

Les dispositifs de sécurité déjà obligatoires sur les ascenseurs neufs, selon les directives européennes, devront être installés sur les appareils anciens. **Ils concernent 17 risques** détaillés dans le décret.

Il ne s'agit plus de petits travaux de sécurité mais **d'une vraie modernisation des ascenseurs**, rendue obligatoire **avec des échéances en 2008, 2013 et 2018.**

Quelques exemples :

Les dispositifs de verrouillage renforcé devront être mis en œuvre avant juillet 2008 ; **la précision d'arrêt de la cabine** à deux centimètres près sera obligatoire en 2013 pour les appareils antérieurs à 1983 et 2018 pour les autres.

D'ici 2008, et pour l'ensemble des ascenseurs, **l'installation d'un garde-pied** d'une hauteur minimale de 75 cm devra protéger les usagers contre la chute "en gaine", en cas de désincarcération entre deux étages. De même, différents travaux sont obligatoires pour **la protection du personnel intervenant sur l'ascenseur.**

Contre la survitesse en descente, **un parachute de cabine** devra être installé avant 2008 pour les ascenseurs électriques.

• Les nouveaux contrats d'entretien

Ils devront définir très clairement les obligations des contractants. La liste des interventions et leur périodicité sera obligatoirement jointe au contrat.

D'autres changements sont prévus.

Une visite est demandée, toutes les six semaines, dans les immeubles d'habitation. En aucun cas, un dépannage ne pourra tenir lieu de visite mensuelle.

L'efficacité des serrures doit être vérifiée à chaque visite. Les pièces de rechange importantes ne sont plus obligatoirement comprises dans le contrat.

La mise à jour du carnet d'entretien devient obligatoire pour tous les ascenseurs.

• Le contrôle périodique obligatoire

Tout propriétaire d'ascenseurs sera tenu de faire réaliser un contrôle technique tous les 5 ans. **1^{ère} échéance, 3 juillet 2009.**

Les ascenseurs en France

- Le parc des ascenseurs en France est le plus important d'Europe avec 420 000 appareils environ et le plus ancien. Les deux tiers du parc français ont plus de 20 ans d'âge et sont donc concernés par les nouvelles mises en conformité.
- Près de 126 000 personnes sont bloquées chaque année dans une cabine d'ascenseur.
- Le nombre d'accidents d'usagers et d'agents d'entretien est actuellement de l'ordre de 2000 par an.