

# La lettre de Loiselet & Daigremont

## SERVICES IMMOBILIERS

JANVIER 2006 ■ 19<sup>ème</sup> ANNÉE

### ➤ ASCENSEURS... LA SUITE

Nous avons évoqué dans un précédent numéro (N° 68 - Janvier 2004) de La Lettre de Loiselet & Daigremont les conséquences de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et Habitat et de ses textes d'applications (décret et arrêtés) sur les ascenseurs. A l'époque nous avons surtout évoqué le volet "travaux" de ces textes.

Le 30 septembre dernier était une date importante dans l'application de cette loi, puisqu'il s'agissait de la date charnière de mise en application des nouveaux contrats d'entretien, prévue par le décret du 9 septembre 2004. Nous revenons donc sur les modifications principales intervenues au niveau de ces contrats.

#### ■ LE CONTENU DE LA LOI...

Transposition d'une directive européenne, la loi Urbanisme et Habitat a été votée après une longue concertation entre le ministère du logement et les professionnels de l'ascenseur à la fin des années 90, concertation accélérée par deux accidents mortels survenus pendant la préparation de la loi.

Complétée par plusieurs textes d'application, la loi se décompose en trois parties principales : les travaux de mise en sécurité, le contrat d'entretien et la mise en place d'un contrôle technique quinquennal obligatoire. Chacun des trois domaines fait l'objet d'un arrêté, texte très technique qui précise les modalités d'application de la loi et du décret.

Rappelons, en ce qui concerne les travaux, que la liste ne comporte pas moins de 17 risques identifiés à lever. Il est clair que la quantité de travaux dépend principalement de l'âge de l'appareil. Ceux installés à compter de 2000 (normalement conformes à la réglementation européenne) sont en principe dispensés de tous travaux. L'arrêté prévoit, par ailleurs, un calendrier de réalisation des travaux avec trois dates butoir en 2008, 2013 et 2018.

En ce qui concerne le contrôle technique quinquennal obligatoire, celui-ci concerne l'état de fonctionnement des ascenseurs et la sécurité des personnes. Sa mise en place a été décidée au vu des résultats positifs générés par le contrôle technique automobile.

Le premier de ces contrôles devra être réalisé, pour tous les appareils, avant le 3 juillet 2009, par des personnes ou des organismes spécialement habilités, indépendants des prestataires de travaux et d'entretien. Le coût de leur intervention doit être supporté par le propriétaire (ou par le syndicat des copropriétaires).

#### ■ LES CONTRATS DE MAINTENANCE...

La loi et ses textes d'application fixent comme première obligation l'existence d'un contrat écrit, souscrit auprès d'un professionnel, ce qui n'était pas le cas sous l'empire de l'arrêté de 1977 qui régissait jusqu'à présent ce domaine, même si la plupart des appareils bénéficiait d'un contrat de maintenance.

La deuxième obligation née des nouveaux textes, consiste en une liste de prestations minimales obligatoires, principalement liées à la sécurité des usagers et du personnel d'entretien. Les textes prévoient égale-

ment une périodicité très précise des visites, l'obligation d'un service de dépannage 24/24 heures toute l'année, la désincarcération en cas de nécessité, l'existence d'un carnet d'entretien (qui peut être électronique). Diverses dispositions d'ordre administratif (assurance, formule de révision, pénalités entre autres) sont également prévues, ainsi qu'un état des lieux contradictoire en cas de changement de prestataire.

C'est la base du contrat à "prestations minimales" qui remplace, peu ou prou, l'ancien contrat d'entretien simple de l'arrêté de 1977.

Un contrat dit "étendu" peut prévoir le remplacement de pièces d'usure, ainsi que d'autres prestations négociées entre le prestataire et le client. Il n'est pas possible ici de faire le tour de façon exhaustive de tous les cas possibles, en raison de la diversité des situations existantes et de la variété des offres des prestataires.

#### BAROMÈTRE LOISELET & DAIGREMONT/LE PARISIEN DU BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES

**82 % des Français se sentent bien dans leur immeuble.**

Contrairement aux idées reçues - déprime ambiante, pessimisme collectif, perte de confiance - les résultats de l'enquête<sup>(1)</sup> réalisée par IPSOS à l'occasion du 11<sup>ème</sup> salon de la copropriété pour Loiselet & Daigremont et le journal Le Parisien, montrent que les Français se sentent bien dans leur immeuble. Ils sont heureux, et ils le disent :

82 % des personnes interrogées déclarent se sentir bien dans leur immeuble, et près de 50 % déclarent être tout à fait bien.

Largement reprise dans les médias, l'étude montre également que, contrairement à une idée très répandue, 5% seulement des personnes vivant en

appartement regrettent de ne pas vivre en maison individuelle, et que 65% notent positivement la tranquillité, la sécurité et le voisinage de leur appartement.

Dossier complet et ensemble des résultats téléchargeables sur notre site internet :

<http://www.loiselet-daigremont.fr>

(1) Enquête réalisée par IPSOS auprès de 800 personnes âgées de 20 ans et plus et résidant dans un appartement, issues d'un échantillon national représentatif de 2000 individus de 15 ans et plus.

Nous présentons, par contre, l'action que nous avons menée en ce qui concerne les contrats de maintenance, dans le cadre de la mise en place des nouveaux textes.

## ■ CE QUE NOUS AVONS MIS EN ŒUVRE...

Dès la publication de l'arrêté spécifique sur les contrats de maintenance, nous avons entamé avec les ascensoristes, une négociation sur la migration des contrats aux normes "Urbanisme et Habitat".

Dans le même temps, nous avons mis en œuvre les audits des appareils par notre filiale de maîtrise d'œuvre Exxeco (programme annoncé dans la Lettre de Loiselet & Daigremont de janvier 2004). Les diagnostics ainsi réalisés nous ont donné une bonne connaissance de l'état général des ascenseurs et de leur état d'entretien, et les réactions de nos clients à la lecture des rapports d'audits, nous ont conduits à privilégier deux axes de réflexion et de décision dans notre négociation : pas d'augmentation du prix des contrats du fait de l'application des nouveaux textes, et mise en place d'un nouveau contrat pour tous les ascenseurs rénovés.

## ■ PAS D'AUGMENTATION

Quelle que soit la catégorie des appareils, leur date de mise en service, et le type de l'ancien contrat (simple ou complet), nous avons obtenu, de la part des prestataires, l'application d'une règle unique pour l'ensemble du parc dont nous avons la gestion (plus de 2.500 appareils) : pas de majoration du prix du contrat au titre de la transition des contrats née des obligations nouvelles découlant des textes d'application de la loi Urbanisme et Habitat.

Dans un souci de concordance, et compte tenu des contraintes de date fixées par le décret du 9 septembre 2004, nous avons par ailleurs retenu une date unique d'application de ces nouvelles obligations. Ce choix collectif a été fait à la date de référence du 1<sup>er</sup> octobre 2005 qui deviendra donc, dans la plupart des cas, la date anniversaire des nouveaux contrats et pourra servir de date d'application de la révision annuelle des contrats. Depuis cette date, tous les appareils sont entretenus selon les grilles d'obligations des nouveaux textes.

## ■ UN NOUVEL ACCORD GOLD...

Depuis 1992, Loiselet & Daigremont avait obtenu, dans le cadre d'accords spécifiques (Accords Gold) de la part des prestataires chargés de l'entretien des appareils, un ensemble d'avantages au bénéfice exclusif de ses clients. On citera, parmi ces avantages, une formule de révision de prix spécifique, la fixation d'un nombre annuel maximum de pannes, des délais d'intervention garantis, des prestations supplémentaires complétant les contrats de base, la mise en place des certificats de passage, etc.

Les nouveaux textes ayant transformé certains des aspects de l'accord Gold en obligations légales, nous nous sommes attachés à mettre en place une nouvelle version de cet accord qui pro-

ture à nos clients de nouveaux avantages ou des avantages optimisés. L'accord Gold "Ascenseurs 2005" a été signé par les principaux intervenants du marché, les plus connus comme les entreprises de taille plus modeste.

## ■ UN AVENANT TRÈS NOVATEUR...

Les contrats des appareils non rénovés étant appelés à disparaître au fil du temps et de la réalisation des obligations en termes de travaux, nous avons particulièrement travaillé à l'élaboration d'un nouveau type de contrat qui sera applicable après rénovation, sous forme d'un avenant spécifique.

Loiselet & Daigremont a toujours innové dans la gestion des immeubles. Nous avons voulu, en ce qui concerne les appareils rénovés, mettre en place là encore, un système résolument nouveau, pour faire bénéficier nos clients de notre savoir-faire et des recherches des spécialistes du département "ascenseurs" de notre filiale de maîtrise d'œuvre Exxeco<sup>1</sup>.

Le document a été élaboré dans l'esprit des contrats qui existent depuis de nombreuses années dans le monde du chauffage, mais qui n'avaient jamais pu trouver leur application dans celui de l'ascenseur.

## ■ DE QUOI S'AGIT-IL ?

**Notre nouveau système de contrat repose sur deux principes majeurs :**

- privilégier la performance pour permettre un service optimum des appareils en ce qui concerne la maintenance, et
- créer une véritable "garantie totale" en ce qui concerne les travaux plus importants.

Pour ce qui est du premier objectif, nous transformons la garantie de moyens contenue dans les contrats traditionnels, par une obligation de résultat : l'appareil doit être disponible (périodes d'entretien comprises) au minimum 99,5 % du temps.

Cela signifie que l'appareil ne peut être arrêté (quelle que soit la raison, et même les périodes de maintenance) plus de 2 jours par an. Cette garantie est sanctionnée par des pénalités qui peuvent atteindre 100 % du prix du contrat ! De quoi inciter les prestataires à bien réaliser leurs opérations de maintenance...

En ce qui concerne la garantie totale (et c'est pour cela que ce type de contrat ne peut s'appliquer que sur des appareils neufs ou rénovés), le contrat prévoit que tous les travaux (sauf les travaux d'amélioration évidemment) sont compris dans la garantie totale, pendant toute la durée de ce contrat. Il n'y a aura ainsi plus de mauvaise surprise... Cette nouvelle garantie remplacera avantageusement la notion de "contrat complet", qui n'avait de complet que le nom.

Les nouveaux contrats se décomposeront donc en trois parties A1, A2 et A3, par référence aux P1, P2 et P3 des contrats de chauffage. La partie A1 correspond aux prestations minimales prévues par le décret de septembre 2004. La partie A2 correspond au complément des prestations étendues de la plupart des contrats des prestataires (garan-

## DÉTECTION INCENDIE : OBLIGATION DE PROTECTION À PRÉVOIR ?

Les incendies meurtriers dans plusieurs bâtiments parisiens insalubres survenus dans le courant de l'été dernier à Paris ont conduit plusieurs parlementaires à présenter une proposition de loi qui a été adoptée cet automne en première lecture par les députés.

Ce texte rendrait obligatoire à court terme l'installation d'ici à 5 ans de détecteurs de fumée dans tous les logements. Le non-respect de cette obligation serait sanctionné par l'instauration d'une franchise supplémentaire consécutive à la franchise contenue dans le contrat d'assurance habitation.

Nous serons certainement conduits à évoquer à nouveau cette information encore conditionnelle.

tie de disponibilité des appareils). La partie A3 correspond enfin à la partie "garantie totale".

La négociation du nouveau système a duré plus d'un an avec la profession des ascensoristes, notre projet ayant été discuté aussi bien avec les majors des entreprises du secteur qu'avec la Fédération des Ascenseurs, syndicat professionnel...

## ■ PAS D'AUGMENTATION NON PLUS

On notera avec intérêt que la transition d'un contrat complet (version arrêté de 1977) vers un contrat A1 + A2 + A3 n'entraînera pas, non plus, d'augmentation du prix de l'entretien, alors que le contenu du contrat sera largement amélioré par rapport aux contrats existant jusqu'à ce jour sur le marché.

L'importance du parc, dont nous assurons la gestion, a bien sûr largement compté dans les discussions avec les prestataires...

Votre gestionnaire, et le représentant Exxeco de votre immeuble, se tiennent évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

(1) qui ont réalisé à ce jour l'audit de plus de 5.000 ascenseurs en France, pour les clients de Loiselet & Daigremont, mais également pour le compte de propriétaires institutionnels, et de nombreuses copropriétés en dehors du parc Loiselet & Daigremont, faisant ainsi d'Exxeco l'un des tout premiers intervenants dans ce domaine.

LA DIRECTION  
ET L'ENSEMBLE DES COLLABORATEURS  
DE LOISELET & DAIGREMONT  
VOUS SOUHAITENT  
UN JOYEUX NOËL  
ET UNE BONNE ANNÉE 2006