

*Annoncé depuis plusieurs mois, le décret n° 2008- 291 du 28 mars 2008 (J.O. du 30 mars 2008, p. 5391) a reporté de deux ans et demi, soit au 31 décembre 2010, la première échéance des travaux de mise en sécurité des ascenseurs existants. C'est l'occasion pour nous de faire le point sur les obligations qui s'imposent aux syndicats de copropriétaires et aux propriétaires d'immeuble, en répondant aux questions les plus fréquentes.*

# Mise en sécurité des ascenseurs

## Les obligations des syndicats de copropriétaires et des propriétaires d'immeuble

### 1 QUELS SONT LES TEXTES APPLICABLES ?

L'obligation de mise en sécurité des ascenseurs existants résulte de l'article 79 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (J.O. du 3 juillet 2003, p. 11176). Souvent appelé par les professionnels du secteur « loi SAE » (pour sécurité des ascenseurs existants), ce texte a été précisé par le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 (J.O. du 10 septembre, p. 15966), lui-même complété par trois arrêtés du 18 novembre 2004, dont l'un concerne spécifiquement les travaux de sécurité à réaliser (J.O. du 28 novembre 2004, p. 20218). Un guide du ministère du Logement a été élaboré répondant aux questions d'interprétation de ces textes (document téléchargeable sur [www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/securete\\_ascenseurs.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/securete_ascenseurs.pdf)). De ce dispositif, il découle notamment que les propriétaires doivent effectuer des travaux sur les ascenseurs non équipés de l'un des dispositifs obligatoires, selon un calendrier étalé sur 15 ans comportant 3 échéances : le 3 juillet 2008 pour les mesures les plus urgentes, puis le 3 juillet 2013 et le 3 juillet 2018. Face au retard pris et aux difficultés pour respecter la première échéance (selon la Fédération des ascenseurs, à la fin 2007, la modernisation des ascenseurs n'avait été engagée que sur seulement un quart du parc), celle-ci a été reportée du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010 (article R. 125-1-2 du Code de la construction et de l'habitation modifié par l'article 1 du décret du 28 mars 2008), laissant deux ans et demi de plus aux propriétaires pour faire réaliser les travaux nécessaires. Ceux-ci pourront par exemple profiter de ce délai supplémentaire pour demander à un bureau d'étude de rédiger un cahier des charges précis auquel devront répondre les ascensoristes mis en concurrence. Les autres dates, à savoir 2013 et 2018, restent, quant à elles, inchangées.

### 2 QUELS SONT LES DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ À METTRE EN PLACE ?

Le législateur a répertorié 17 points de sécurité qui devront être pris en compte sur les ascenseurs selon le calendrier défini par le décret du 9 septembre 2004.

#### ► Dispositifs de sécurité à mettre en place avant le 31 décembre 2010

Au nombre de 9, il s'agit des dispositifs suivants :

- Sécurisation des verrouillages des portes palières. Ce point concerne les ascenseurs à portes palières battantes qui devront avoir des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage effectif des portes palières. L'objectif principal est d'empêcher l'ouverture de la porte palière à l'étage si la cabine n'est pas arrêtée au palier.

- Protection du verrouillage des portes palières contre une utilisation mal intentionnée. L'arrêté « travaux » du 18 novembre 2004 précise que ce dispositif doit être installé « si nécessaire », ce qui laisse entendre qu'il appartient aux propriétaires d'apprécier si ce risque existe ou pas dans leur immeuble.

- Protection contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture. Le système à mettre en place doit permettre la détection de présence, sans contact physique avec l'utilisateur, afin d'éviter le heurt par le premier vantail de la porte de cabine. Ce point ne concerne toutefois que les portes coulissantes installées après 1980 qui ne disposent pas déjà d'un contact de choc.

- Clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière. Afin d'éviter que des personnes tombent dans la cage d'ascenseur en montant sur les grilles, et aussi d'empêcher un accès malveillant au système de déverrouillage

#### Mots Clés

- Ascenseurs
- Mise en sécurité
- Travaux obligatoires

## LE REPORT DE LA PREMIÈRE ÉCHÉANCE SERA-T-IL SUFFISANT ?

On peut se poser la question de savoir si le report de deux ans et demi de la première tranche de travaux obligatoires sera suffisant pour permettre de rénover l'ensemble du parc des ascenseurs. En effet, au vu des carnets de commandes déjà bien remplis des ascensoristes (entre 8 et 10 mois en moyenne) et du manque de main-d'œuvre, il semble difficile pour eux de tenir l'obligation de 2010.

Il est donc recommandé de ne pas attendre pour lancer au moins les appels d'offres, sur la base d'un cahier des charges commun réalisé par un bureau d'étude (coût de la prestation : entre 500 € et 1000 € TTC). En outre, comme toujours, il est conseillé de faire jouer la concurrence, et de demander aux ascensoristes de bien distinguer dans leur devis les travaux recommandés et les travaux obligatoires.

des serrures de portes palières, l'arrêté « travaux » précise la hauteur minimale des parois de l'ascenseur ainsi que la dimension maximale des ouvertures ou mailles de ces parois. L'obligation concerne particulièrement les ascenseurs grillagés des immeubles haussmanniens ; la solution proposée consiste souvent à les fermer complètement sur toute la hauteur avec un maillage dont la dimension est conforme à celle de l'arrêté (égale ou inférieure à 10 mm x 60 mm).

- Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente.
- Dispositif destiné à protéger les usagers contre toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage. Sont concernés les ascenseurs équipés d'un garde-pieds de cabine dont la hauteur de la partie verticale est inférieure à 0,75 m.

- Commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les intervenants sur le toit de cabine, en gaine ou en cuvette. Il s'agit de mettre en place un système permettant au technicien effectuant sa maintenance d'arrêter la cabine depuis la cuvette, la gaine ou le toit de la cabine.

L'arrêté « travaux » ajoute qu'un système d'éclairage de la gaine d'ascenseur doit compléter ce dispositif.

- Accès sans danger des intervenants aux locaux de machine ou de poulies. Cela consiste à installer des dispositifs (échelle, trappe) permettant un accès sécurisé à ces locaux.

- Système de verrouillage des portes et portillons de visite technique ou de secours de la gaine et de la cuvette. Le système d'ouverture des portes de visite de la gaine et de la cuvette doit entraîner l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes.

### Dispositifs de sécurité à mettre en place avant le 3 juillet 2013

- Précision d'arrêt de la cabine aux paliers. Cette précision d'arrêt doit être au maximum de

2 cm à tous les niveaux desservis. La date limite pour la mise en place de cette mesure est le 3 juillet 2013 lorsque l'ascenseur a été installé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1983 (2018 pour les appareils installés à compter de cette date).

- Système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention, doublé d'un éclairage de secours en cabine. Ce dispositif doit également permettre de traiter le risque d'enfermement des intervenants en gaine, ce qui implique la pose d'un bouton d'appel sur le toit et sous le plancher de la cabine pour permettre au technicien bloqué sur le toit, ou en cuvette sous la cabine, d'appeler à l'aide.

- Portes palières vitrées comportant un vitrage insuffisamment résistant.

- Protection contre la chute libre, la dérive, la survitesse des ascenseurs hydrauliques. Sont concernés les ascenseurs à entraînement hydraulique non munis de dispositifs ou de combinaison de dispositifs empêchant que la cabine ne tombe en chute libre, ne descende à vitesse excessive et ne dérive de plus de 12 cm par rapport au niveau d'arrêt, et quitte également la zone de déverrouillage de la porte palière.

- Protection des intervenants contre les chocs électriques. Les armoires de commandes et les tableaux électriques doivent être munis de systèmes de protection tels que disjoncteurs différentiels.

- Protection des intervenants contre les risques de happement par les organes mobiles en machinerie. Sont concernés les ascenseurs où le risque de happement au niveau des points rentrants entre poulie et câble ou courroie existe.

- Eclairage fixe suffisant des locaux de machine ou de poulie. Pour permettre aux techniciens de se déplacer en toute sécurité dans les locaux techniques, l'éclairage des zones de travail et de circulation, mesuré à 1 mètre du sol, doit être au moins égal à 200 lux dans le local machine, ou 100 lux dans le local de poulies.

### Dispositifs de sécurité à mettre en place avant le 3 juillet 2018

- Précision d'arrêt de la cabine aux paliers. Sont concernés, cette fois-ci, les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982.

- Protection contre la vitesse excessive en montée. Il s'agit d'avoir un dispositif (système antidérive) contre la survitesse en montée pour les ascenseurs électriques à adhérence admettant une charge maximum supérieure à 320 kg.

### 3 A-T-ON INTÉRÊT À RÉALISER EN MÊME TEMPS LES TRAVAUX DES TROIS ÉCHÉANCES ?

Effectuer les travaux des différentes échéances en une seule fois présente les avantages suivants :



**LEVAGE MODERNE**  
**ASCENSEURS, MONTE CHARGES, ELEVATEURS**

Maintenance 24h/24. Réparation. Mise en conformité loi SAE,  
 Modernisation, Remplacement, Création dans bâtiment existant  
**A VOTRE SERVICE DEPUIS 60 ANS**

3, rue Victor Basch - 94110 ARCUEIL Tél. : 01 46 65 10 10 Fax : 01 45 47 98 16 [www.levage-moderne.fr](http://www.levage-moderne.fr)

- il n'y a pas à prévoir plusieurs arrêts successifs de l'appareil dans le temps, mais un seul ;  
 - on obtient une solution technique homogène : il est difficile, en effet, de prévoir une armoire de manœuvre électronique alimentée par de vieux fils électriques. De façon générale, selon l'âge de l'ascenseur et la technologie en place, il ne sera pas toujours possible de s'en tenir à la seule échéance 2008 en raison de problèmes de compatibilité technique entre différents organes ;  
 - Le coût global est plus réduit (environ 15 % de moins), ne serait-ce que parce qu'il n'y a qu'un seul chantier au lieu de plusieurs.

Soulignons également qu'il n'est pas certain que le taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux soit reconduit après le 31 décembre 2010. Or, la TVA applicable sera celle en vigueur au moment de la facturation, ce qui nécessite que les commandes soient passées très tôt par rapport à cette date butoir.

L'inconvénient du regroupement des travaux, c'est qu'il faut déboursier immédiatement une dépense qui aurait pu être étalée sur les deux ou trois échéances, même si, au total, la somme est plus élevée.

Selon la Fédération des ascenseurs, à fin 2007, plus de la moitié des commandes de travaux a été passée en regroupant les deux premières échéances de 2008 et 2013 pour des raisons économiques et techniques.

#### 4 A PARTIR DE QUAND FAUT-IL PRÉFÉRER L'INSTALLATION D'UN ASCENSEUR NEUF ?

La modernisation complète d'un ascenseur revient en moyenne à 40 000 €, alors qu'un remplacement complet d'ascenseur se chiffre aux alentours de 80 000-90 000 € en moyenne, et même à 110 000-120 000 € lorsqu'on installe des portes automatiques. La question se pose souvent pour les ascenseurs comportant des gaines grillagées : s'il faut déboursier entre 30 000 et 40 000 € rien que pour remettre en conformité la gaine, il est utile de faire chiffrer en parallèle un remplacement complet de l'ascenseur. Il en va de même, par exemple, lorsque l'ascenseur possède des portes battantes et que la copropriété souhaite des portes automatiques ou bien quand il est envisagé d'augmenter la charge de la cabine.

Il ne faut pas oublier que lorsqu'on installe un ascenseur neuf, il y a souvent des travaux de réfection de palier à prévoir ; au total, il s'agit de travaux importants, en termes de coût et de durée. Par ailleurs, en cas de remplacement total de l'ascenseur, c'est la TVA à 19,6 % qui est applicable pour le lot technique matériel ascenseur (contre 5,5 % pour les travaux de modernisation).

#### 5 VOTE EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : QUELLE MAJORITÉ ?

Trois cas sont possibles :

- pour les travaux obligatoires de mise en sécurité, la majorité applicable est celle de l'article 25 (la décision se prenant en fonction des tantièmes ascenseur actuels et la répartition des dépenses

étant ventilée en fonction de ces tantièmes) ;

- par contre, si à l'occasion des travaux on veut effectuer une modernisation complète de l'appareil (cette modernisation étant rendue nécessaire par l'usure ou la vétusté), la décision se prendra à la seule majorité de l'article 24 (aussi curieux que cela puisse paraître), les dépenses étant ventilées suivant les tantièmes ascenseur ;

- et, si l'on profite de ces travaux de mise en sécurité pour modifier les caractéristiques de l'appareil (par exemple en prolongeant la course de l'ascenseur soit vers les chambres de service, soit vers les caves), la décision se prend, dans ce cas, à la majorité de l'article 26, suivant le critère de l'avantage, et tous les propriétaires devront participer au vote, même ceux qui n'auront rien à payer. ●

### ENTRETIEN ET CONTRÔLE TECHNIQUE DES ASCENSEURS

Outre un volet « travaux », l'article 79 de la loi du 2 juillet 2003 comporte également, on le sait, un volet « entretien » ainsi qu'un volet « contrôle technique ».

Le volet « entretien » consiste à substituer aux deux types de contrats d'entretien institués par l'arrêté du 11 mars 1977 (contrat normal et contrat complet) un seul contrat de base fixant les prestations minimales que l'ascensoriste doit assurer. Pour les contrats en cours, simple ou complet, venant à échéance avant le 30 septembre 2005, la copropriété devait signer un nouveau contrat conforme aux nouvelles prescriptions au plus tard à cette date. Pour les contrats venant à échéance après cette date, la signature d'un nouveau contrat doit intervenir à l'échéance. Ceux signés pour 5 ans, comme c'était le cas auparavant, devront donc être renégociés en 2009. Soulignons que la question du contrat d'entretien ne peut être dissociée de celle de la mise en sécurité des ascenseurs.

Le volet « contrôle technique » impose désormais des vérifications obligatoires tous les cinq ans par un organisme agréé (les bureaux de contrôle tels que Norisko, Apave, Véritas ou Socotec ont été agréés d'office) indépendant de l'entreprise de maintenance. Compte tenu du report de la première échéance de travaux du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010, le premier contrôle technique obligatoire doit intervenir aux dates limites suivantes selon que l'ascenseur a été installé avant ou après le 27 août 2000 (date de la publication du décret transposant la directive ascenseur en France) :

- Ascenseurs installés avant le 27 août 2000 :
  - pour les ascenseurs mis en conformité par des travaux effectués avant le 3 juillet 2008, le contrôle devra être effectué au plus tard le 3 juillet 2009 ;
  - pour les ascenseurs mis en conformité entre le 3 juillet 2008 et le 31 décembre 2010, ce contrôle devra avoir lieu un an après la date d'achèvement des travaux ;
  - les ascenseurs n'ayant pas fait l'objet des travaux de mise en conformité dans les temps devront néanmoins subir un contrôle technique avant le 31 décembre 2011.
- Ascenseurs installés à partir du 27 août 2000 :
  - le contrôle des ascenseurs installés entre le 27 août 2000 et le 1<sup>er</sup> juillet 2004 devra être fait au plus tard le 30 juin 2009 ;
  - les ascenseurs installés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2004 devront être examinés dans un délai de cinq ans maximum après leur installation (article 4 du décret du 9 septembre 2004 modifié par l'article 2 du décret du 28 mars 2008).

Il ne faut pas confondre ce contrôle technique réglementaire avec les prestations de diagnostic et de conseil réalisées par des bureaux d'étude, lesquels se sont multipliés depuis 2005.