



Bulletin d'information des résidents de l'immeuble Le Panoramis

Edition spéciale

N° 8 – mai 2006

La rénovation des ascenseurs :

sujet important de l'assemblée générale du 31 mai 2006

L'assemblée générale annuelle aura à prendre une décision sur les travaux de mise en conformité et de rénovation des 20 ascenseurs de la copropriété.

Il s'agit là d'une décision financièrement importante puisqu'elle concerne un engagement de dépenses spécifique et immédiat d'environ 800.000 €, soit plus de la moitié du montant annuel des charges habituelles de la copropriété. Il faut toutefois noter que rapportée à la valeur du patrimoine, la participation individuelle reste très faible, tout en constituant un argument significatif valorisable lors d'une éventuelle vente de l'appartement.

Il s'agit également d'une décision juridiquement importante dans la mesure où la nouvelle réglementation (loi Urbanisme et Habitat de 2003/07/02 et ses décrets et arrêtés subséquents) rend le syndicat des copropriétaires financièrement responsable en cas de non réalisation des travaux prescrits par la loi.

Les ascenseurs de la résidence

La résidence comporte 20 ascenseurs (12 dans l'îlot A et 8 dans le B). Ils ont été mis en service, selon les cages d'escaliers, entre 1975 et 1980. Ils supportent un trafic assez variable selon les cages d'escaliers : certains desservent uniquement une douzaine d'appartements, d'autres en desservent plus de quatre-vingts. Certains desservent en plus les étages du parking.

Pour les personnes âgées ou pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour les habitants des étages élevés, les ascenseurs ne constituent pas seulement un élément de confort, mais un outil indispensable à la vie quotidienne.

La sécurité d'utilisation et le taux élevé de disponibilité sans pannes ou autres interruptions sont des exigences de tout usager.

La vétusté de certaines pièces des ascenseurs, en service depuis 25 à 30 ans, est également un élément à prendre en considération dans le projet de leur rénovation.

Pourquoi de nouvelles exigences légales ?

En France, le parc des ascenseurs équipant les habitations est estimé à 300.000 unités, dont environ 150.000 installés entre 1960 et 1980 (comme ceux du Panoramis).

Des accidents récents (portes palières débouchant dans le vide par exemple) ont défrayé la chronique et ont sensibilisé les pouvoirs publics à renforcer la sécurité des usagers. Un autre aspect, moins connu mais aussi réel, est celui de la sécurité du personnel d'intervention qui travaille à l'entretien des ascenseurs. La nouvelle législation concerne donc ces deux aspects.

Quelles nouvelles exigences légales propres à la sécurité ?

Les exigences de sécurité des usagers qui concernent le Panoramis sont relatives aux systèmes anti-contact des portes coulissantes, aux protections contre les survitesses en descente ou en montée, aux protections contre les chutes en gaine lors d'un arrêt entre deux étages, à la précision de l'arrêt de la cabine aux paliers, et enfin à la protection des usagers bloqués en cabine. D'autres aspects ne nous concernent pas, comme par exemple le verrouillage ou déverrouillage des portes palières battantes.

Une série d'autres exigences concernent le personnel travaillant à l'entretien ou à la réparation de l'ascenseur (interrupteurs d'arrêt, système d'éclairage, sécurité des locaux techniques, des armoires et tableaux électriques, de la machinerie).

Les travaux de rénovation

A côté de ces aspects faisant l'objet d'une obligation légale, d'autres travaux devraient être entrepris. La copropriété a récemment mené à bien la rénovation de l'intérieur des cabines d'ascenseurs (habillage des parois, sol en granito, éclairage au plafond). Le conseil syndical considère qu'il conviendrait de profiter des autres travaux à réaliser dans les cabines pour rénover également les portes d'ascenseurs afin de les rendre moins sensibles aux dégradations. De même, une peinture des locaux techniques serait exécutée.

Le coût et le calendrier des travaux

La loi du 2 juillet 2003 indique que les travaux de mise en conformité sont à réaliser dans un délai de 15 ans maximum et les décrets découpent ces travaux en trois étapes de 5 ans (échéances de juillet 2008, de juillet 2013 et de juillet 2018).

Sur base des premières propositions de réalisation des travaux reçues par le syndic et le conseil syndical, l'essentiel des coûts des travaux concernent les échéances 2008 et 2013, les travaux de l'échéance 2018 étant marginaux.

Le conseil syndical, aidé du syndic, a longuement débattu du choix à faire entre réaliser en une fois les travaux des trois échéances ou bien les étaler en trois étapes. Il a décidé que la solution d'une réalisation en une seule étape (avant juillet 2008) était la plus judicieuse pour la copropriété, pour les principales raisons suivantes :

- Le coût du fractionnement en trois échéances serait plus élevé dans la mesure où l'ascensoriste devrait, à trois reprises, installer son chantier et devrait, dans certains cas retravailler ou démonter certains équipements installés lors de l'échéance précédente.
- De même, le délai total d'immobilisation des ascenseurs (et les inconvénients graves pour les résidents) serait plus long si on réalisait trois chantiers successifs plutôt qu'un chantier unique.
- La TVA réduite à 5,5% pour les travaux dans le bâtiment a été prolongée jusqu'à fin 2010. Le retour à une TVA à taux plein (19,6%) à partir de cette date n'est donc pas à exclure, ce qui alourdirait d'autant les deux échéances restantes.

Sur base du contrat qui sera signé à la rentrée 2006, il y aurait deux appels de fonds au second semestre 2006, pour que l'ascensoriste choisi lance ses approvisionnements. La réalisation des travaux se ferait durant les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2007. Par ascenseur, il faudra compter sur une immobilisation totale de l'appareil pendant quatre à six semaines. Il va de soi que dès qu'il sera en possession du planning définitif, le Syndic avertira les résidents pour qu'ils puissent s'organiser au mieux durant cette période difficile.

La répartition des charges d'ascenseur

Les charges afférentes à l'ensemble des ascenseurs de chaque bâtiment seront réparties entre les propriétaires des locaux desservis suivant le tableau de répartition défini au règlement (chap. 4-3 article 121). Ce règlement prévoit une pondération allant de 0 pour les appartements au RdC et RdJ jusqu'à un coefficient 1500 pour un appartement de 6 pièces au 10^{ème} étage, en passant par le coefficient 4 pour une cave au 1^{er} sous-sol et 100 pour un parking au 3^{ème} sous-sol.

Chaque copropriétaire a reçu une simulation personnalisée de sa participation financière qui a été jointe à sa convocation. Le syndic proposera à l'assemblée générale de souscrire, au nom du syndicat et pour le compte des copropriétaires qui le désireraient, un prêt auprès du Crédit Foncier

Le nouveau contrat d'entretien

Pour tenter de contrebalancer les obligations imposées aux usagers en matière de travaux de sécurité, les pouvoirs publics ont introduit des obligations et dispositions nouvelles en matière de maintenance des appareils, qui s'imposent aux ascensoristes dans le nouveau contrat d'entretien annuel qui prendra effet avec les travaux.

Un plan d'entretien détaillé devra être mis au point avec le contrat. Un état des lieux d'entrée devra être établi, et un carnet d'entretien détaillé devra être rigoureusement tenu.

Enfin, un contrôle technique détaillé devra être exécuté tous les cinq ans par un bureau indépendant spécialisé. Il vérifiera la mise en œuvre des dispositifs de sécurité prévus et il repèrera tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou le fonctionnement des appareils.

Pour plus d'information

Les copropriétaires et résidents qui souhaiteraient obtenir plus d'informations pourront utilement consulter le guide « questions-réponses » élaboré par le Ministère délégué au logement et à la ville, en collaboration avec diverses associations. Ce texte clair et illustré de 44 pages est disponible en format .pdf sur le site Internet :

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/securite_ascenseurs.pdf

Copropriétaires : participez à la prochaine Assemblée Générale

Pour respecter les prescrits légaux et éviter toute mise en cause de la responsabilité du syndicat de la copropriété, les décisions à prendre à la prochaine Assemblée Générale sont indispensables. D'autres décisions relatives au réaménagement des parkings extérieurs de la résidence sont également à prendre à une majorité adéquate.

Les discussions seront accompagnées d'une présentation technique explicative en séance.

Le conseil syndical unanime, conscient des enjeux exceptionnels de l'assemblée générale du 31 mai 2006 et des règles de majorité associées, appelle à une participation exemplaire des copropriétaires, directement, par leur présence effective, ou indirectement, en transmettant leurs pouvoirs à la personne de leur choix, pour s'y faire représenter. Ainsi, les risques de convocation d'une nouvelle assemblée générale, coûteuse et fastidieuse, pourront être écartés. L'ensemble des membres du conseil syndical sont à la disposition des copropriétaires pour les aider en ce sens.

Le présent bulletin est distribué dans les 550 boîtes aux lettres de la résidence.