



KIT DE NEGOCIATION



Quelques conseils pour mieux gérer les travaux et déjouer les pièges les plus fréquents

- **Faites réaliser un audit avant de lancer les travaux de mise en conformité**

Cette précaution permet de s'assurer que les clauses des contrats de maintenance ont bien été respectées (par exemple le changement des pièces défectueuses dans le cadre d'un contrat complet). Cela évite aux ascensoristes de profiter des travaux de mise en conformité pour facturer des pièces qu'ils auraient dû changer.

- **Ne perdez pas de temps pour lancer l'appel d'offres**

Une des conditions nécessaires pour réussir les négociations, est d'obtenir une réelle mise en concurrence des ascensoristes. Pour cela il faut recueillir plusieurs devis, or le temps d'attente pour obtenir ces devis peut être important compte tenu de la surcharge de travail des ascensoristes. C'est la raison pour laquelle il faut agir vite : relancez votre syndic, exigez plusieurs devis, contactez vous-même les ascensoristes. Pour réellement faire jouer la concurrence, il faut faire en sorte d'obtenir au moins 3 devis avec au moins la proposition d'un ascensoriste indépendant.

- **...mais prenez le temps d'étudier soigneusement les propositions**

Essayez de rapprocher les propositions poste par poste. Les termes utilisés sont techniques et pointus. Ils peuvent varier d'un ascensoriste à l'autre et introduire encore un peu plus de confusion. Exigez des devis détaillés (fourniture et main d'œuvre). Pour cela vous pouvez vous référer à la fiche standard que nous avons conçue pour vous aider. De même, demandez à l'ascensoriste de justifier toutes les mesures qu'il propose.

- **Éliminez le superflu**

Distinguez bien les mesures rendues obligatoires et celles qui sont superflues et qui relèvent le plus souvent du confort. Procurez vous les caractéristiques techniques détaillées de votre ascenseur (auprès du syndic, du conseil syndical ou de l'ascensoriste chargé de la maintenance et munissez-vous de l'arrêté du 18 novembre 2004. Cela vous permettra de vérifier plus facilement si votre équipement répond déjà aux exigences de la loi.

- **Méfiez vous des systèmes trop complexes**

C'est parfois l'occasion pour les ascensoristes d'installer des technologies aux propriétaires qui peuvent ensuite difficilement être entretenues par d'autres ascensoristes. Ce type de mesures vous lie dans le temps avec l'ascensoriste en question. Couteux, ils ne sont pas forcément plus fiables.

- **Ne vous laissez pas intimider par le discours de l'ascensoriste en place**

Il n'est pas rare de voir un représentant de l'ascensoriste en place participer aux AG de copropriété, notamment au moment du vote du choix de l'entreprise. Ne cédez pas au discours bien rôdé des commerciaux. Préparez cette réunion et faites la liste des questions à poser.

- **Négociez !**

Associez le conseil syndical à la négociation, ne laissez pas intervenir uniquement les syndics. Il existe une véritable marge de négociation. Le référentiel des coûts ci-après vise à vous aider de façon précise pour cette négociation des prix.

- **Réaliser tous les travaux en une seule fois ou respecter l'échelonnement ?**

Il n'existe pas de consensus sur ce point. En tout état de cause nous vous déconseillons de réaliser dès maintenant les mesures rendues obligatoires pour 2018 car certains dispositifs sont encore en cours de développement et les prix pourraient être ramenés à la baisse dans quelques années.

Concernant les deux premières échéances, un argument souvent évoqué en faveur d'un « couplage » des travaux est la garantie de bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % au moins jusqu'en 2010, le taux pourrait être ramené à 19,6 % après cette date.



Le référentiel de coût

Pour construire notre référentiel de coût nous nous sommes basés sur les montants figurant dans les devis que nous avons recueillis. Les fourchettes de prix présentées ont été calculées de la façon suivante : la fourchette basse correspond à une moyenne calculée sur 30 % des propositions les plus compétitives et la fourchette haute correspond à la médiane des prix relevés dans les devis. Il s'agit de prix TTC comprenant la fourniture et la main d'œuvre.

Les calculs étant effectués sur la base des coûts observés, il est tout à fait possible de trouver moins cher. En revanche, notre fourchette est suffisamment raisonnable pour ne pas accepter de proposition située au-delà de ces coûts sans qu'elle ne soit dument justifiée.

En effet, les prix plus élevés peuvent correspondre à des prestations différenciées qui souvent dépassent les exigences de la loi. Demandez le détail entre l'optionnel et le strictement réglementaire pour effectuer un choix éclairé, l'impact financier est considérable.

1. Points à traiter avant le 31 décembre 2010

Mesure n°1 : Fermeture des portes palières

Parc concerné : les ascenseurs à portes battantes, toutefois les appareils mis en service après septembre 1982 et conformes à la norme NFP 82-210 ne sont pas concernés.

Il s'agit de renforcer la résistance mécanique de certaines serrures pour empêcher l'ouverture des portes palières lorsque la cabine n'est pas à l'étage et éviter les chutes.

Référentiel de prix : entre 255 et 445€/étage.

Conseils : Certaines serrures sont déjà conformes aux exigences de la nouvelle réglementation et elles ne nécessitent pas d'être remplacées, contrairement à ce que certains tenteront de vous faire croire. Pas facile pour les non initiés de s'y retrouver. Demandez à l'ascensoriste de justifier que le changement est nécessaire.

Si le changement est nécessaire, privilégiez les modèles de serrures universels qui peuvent être proposés par tous les ascensoristes, y compris les indépendants. Ces modèles sont souvent beaucoup moins chers que ceux proposés par les leaders.

Mesure n°2 : Protection des mécanismes de verrouillage des portes palières contre les actes de vandalisme (pour interdire le déverrouillage par les personnes non-autorisées)

Parc concerné : les ascenseurs à portes battantes.

Il s'agit d'interdire le déverrouillage des portes palières par les personnes non autorisées.

Conseils : La nécessité de protéger les mécanismes de verrouillage est laissée à l'appréciation des copropriétaires. Cependant, les ascensoristes ont tendance à proposer systématiquement ces dispositifs dans leur devis.

Si vous n'avez jamais été victimes d'actes de vandalisme dans votre copropriété et que les précautions d'usage de l'ascenseur sont clairement affichées, le dispositif peut s'avérer superflu.

En cas de nécessité, rejetez les propositions des ascensoristes qui ont tendance à proposer le remplacement des portes battantes par des portes coulissantes alors que l'installation d'un dispositif sonore et lumineux à chaque étage, beaucoup moins coûteux, peut suffire.

Référentiel de prix : cette prestation est le plus souvent incluse dans les prix proposés pour la mesure n°1.



Mesure n°3 : Protection contre les chocs provoqués par la fermeture des portes

Parc concerné : les ascenseurs à portes coulissantes mis en service avant le 21 mars 1980 et non conformes à la norme NFP 82-210.

Il s'agit de l'installation d'un détecteur de présence pour éviter tout contact physique lors de la fermeture des portes automatiques sur les personnes. Le plus souvent l'installation d'une cellule photo-électrique de détection de présence peut suffire.

Référentiel de prix : entre 750 et 1 200€/étage.

Conseil : Attention car souvent les ascenseurs disposent déjà d'un dispositif suffisant qui ne nécessite pas d'amélioration. Ne vous laissez pas convaincre par le discours des ascensoristes qui tenteront de vous proposer un dispositif plus performant : souvent ils proposent l'installation d'un rideau de détection sur toute la hauteur, alors que lorsque l'ascenseur dispose d'une cellule de contact, l'installation d'une seconde cellule sur la hauteur peut suffire. Négociez les prix car pour ce poste nous avons observé d'importantes variations.

Mesure n°4 : Renforcement des dispositifs de clôture des gaines grillagées

« Dispositif de clôture des gaines empêchant l'accès à ces gaines et aux éléments de déverrouillage des serrures des portes palières ».

Référentiel de prix : pas de prestation standardisée pour ce point, cela concerne les ascenseurs les plus anciens. C'est souvent du sur mesure.

Mesure n°5 : Pour les ascenseurs électriques, installation d'un dispositif visant à limiter la vitesse de l'appareil en descente

Parc concerné : Les ascenseurs électriques mis en service avant septembre 1982 et conformes à la norme NFP 82-210. Les appareils se déplaçant à une vitesse > à 1m/s ou disposant d'un parachute se déclenchant à une vitesse > à 1,15 m/s.

Il s'agit de ralentir la vitesse en descente des ascenseurs électriques par l'installation d'un parachute à prise amortie ou d'un limiteur de vitesse conforme aux normes en vigueur.

Limiteur de vitesse, référentiel de prix : entre 590 et 1 000 €

Parachute de cabine, référentiel de prix : entre 567 et 1 212 €

Commentaire : La plupart des appareils sont déjà équipés d'un dispositif de ce genre, vérifiez les caractéristiques de votre appareil.

Mesure n°6 : Installation d'un dispositif destiné à éviter les chutes en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de verrouillage

Parc concerné : tous les ascenseurs dépourvus de garde-pied ou disposant d'un garde-pied trop court.

Il s'agit d'installer une plaque verticale (un garde-pied de cabine) d'une hauteur minimale de 75 cm afin de protéger les personnes de toute chute en gaine lors de leur désincarcération. Ce système évite que les personnes qui sont extraites de la cabine puissent tomber par l'intervalle existant entre le plancher de la cabine et le plancher de l'étage.

Référentiel de prix : entre 530 et 936 €

Commentaire : Il s'agit d'un aménagement qui est très fréquemment proposé dans les devis. L'équipement est attaché à la cabine et n'est donc pas dépendant du nombre d'étages, et relativement peu de la taille de la cabine, pourtant les variations sont importantes.



Mesure n°7 : installation d'une commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger le personnel opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette

Parc concerné : les appareils mis en service avant le 21 mars 1980.

Il s'agit d'un dispositif de commande protégeant les techniciens intervenant dans les gaines d'ascenseurs. Il peut s'agir en particulier d'un système de commande, pouvant être activé par les techniciens depuis le toit, la cuvette ou la gaine de la cabine.

Référentiel de prix : entre 366 et 1250 €

Commentaire : certains ascensoristes, conformément au décret du 30 juin 1995, ont déjà pu réaliser ces travaux. Les prix sont extrêmement dispersés sur ce poste car les dispositifs regroupés sous cette rubrique sont hétérogènes. Il est difficile de présenter une moyenne comme devant s'appliquer dans tous les cas. Les consommateurs doivent impérativement se faire expliciter le contenu réel de ce poste : certains ascensoristes proposent uniquement le remplacement du bouton de commande à des prix qui peuvent être très élevés.

Dans l'arrêté du 18 novembre 2007, cette mesure n°7 a été complétée par la mise en place **d'un système d'éclairage de la gaine d'ascenseur**. Cette mesure ne figure pas dans le décret du 9 septembre 2004.

Il s'agit de renforcer la sécurité des salariés intervenant dans les gaines d'ascenseur par la mise en place d'un éclairage suffisant.

Référentiel de prix pour l'éclairage en gaine : entre 82 et 114 €/ étage.

Commentaire : cette mesure consiste à installer des points d'éclairage. Il s'agit donc d'une prestation très banalisée.

Mesure n°8 : installation des dispositifs nécessaires permettant au personnel d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies

Parc concerné : tous les ascenseurs ne disposant pas de dispositifs facilitant l'accès aux locaux de machine suivants : échelle d'accès stable et d'usage sûr, porte et trappe d'accès de résistance mécanique avec dispositif de verrouillage, garde corps de cabine en cas de chute lorsque la trappe est ouverte.

Il s'agit de renforcer la sécurité des salariés intervenant dans les locaux techniques. L'absence de protection traduit, pour le moins, une imprévoyance des concepteurs et vendeurs de l'installation. Les consommateurs sont donc aujourd'hui conduits à payer pour un dispositif qui aurait dû, en toute logique, être intégré dans l'installation initiale.

Référentiel de prix pour un garde corps de cabine : entre 400 et 790 €

Commentaire : souvent les dispositifs rendus nécessaires sont déjà présents ou méritent simplement d'être complétés (renforcement du dispositif de verrouillage ou installation d'une pancarte de signalisation).

Mesure n°9 : l'installation d'un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par le personnel d'intervention

Parc concerné : tous les ascenseurs non équipés.

Il s'agit d'installer un dispositif de verrouillage sur les portes de visites en gaine afin d'empêcher les personnes non habilitées à pénétrer dans les locaux techniques de l'ascenseur. Tous les portillons et portes d'accès à la gaine doivent être munis d'un verrou mécanique et d'un contact de sécurité.

Référentiel de prix : entre 125 et 711 €

Commentaire : L'objectif n'est pas d'obtenir des protections de haut niveau, mais plutôt d'empêcher des enfants ou des adolescents de pénétrer dans ce local et de s'y exposer à des risques. Une serrure de bonne qualité peut apparaître, dans ce cas, suffisante.

Certains ascensoristes proposent le changement intégral de la porte alors que cela n'est pas nécessaire. Les consommateurs doivent donc mesurer l'état réel de la fermeture existante et décider du niveau des travaux à entreprendre.



2. Points à traiter avant le 3 juillet 2013

Mesure n°10 : Système de contrôle de la précision d'arrêt de la cabine

Parc concerné : Les ascenseurs électriques de type mono-vitesse ou deux vitesses dont la vitesse d'approche est $> = 0,25$ m/s ainsi que les ascenseurs hydrauliques qui ne disposent pas d'un système de contrôle d'arrêt. L'échéance du 1er juillet 2013 concerne les ascenseurs mis en service avant le 1 janvier 1983. Pour les autres ascenseurs, la date butoir est fixée au 1er juillet 2018.

Il s'agit d'installer un système d'arrêt garantissant que l'écart entre le seuil de la cabine et celui du palier reste inférieur ou égal à 2 cm. L'objectif étant d'éviter les chutes et de faciliter l'accessibilité aux équipements.

Attention : ce poste fait l'objet des abus les plus fréquents, car alors que la plupart du temps, un réglage régulier de l'appareil peut suffire, les ascensoristes ont tendance à proposer assez systématiquement l'installation d'un variateur de fréquence.

Pas facile pour les néophytes de distinguer le nécessaire du superflu. Renseignez vous car il semblerait que les ascenseurs dont la vitesse d'approche au palier est inférieure à 0,25m/s peuvent se satisfaire d'un réglage.

En tout état de cause, ne vous laissez pas tromper par le discours des ascensoristes qui ont tout intérêt à vous proposer l'installation d'un moteur à variation de fréquence. Ce poste est le plus élevé des devis.

Les ascensoristes proposent pour ce poste la mise en place d'une armoire de commande à variation de fréquence permettant de contrôler un moteur à variation de fréquence. Pour ces deux postes, la facture atteint des sommets.

Prix constatés pour l'armoire à variation de fréquence : entre 7 548 € et 13 066 €

Commentaire : Il s'agit souvent du poste le plus important du devis. Les variations constatées sont très fortes, avec 15% des devis supérieurs à 20 000 euros. Plusieurs remarques peuvent être exprimées : d'une part les sociétés réalisant les travaux proposent la plupart du temps la marque d'armoire de commande du fournisseur de la cabine, alors qu'il existe des fournisseurs indépendants qui proposent des prix beaucoup moins élevés. D'autre part, il existe des gammes différentes d'armoires et les consommateurs doivent pouvoir s'assurer que le niveau de gamme proposé correspond à leurs besoins. On peut penser que de nombreuses fonctionnalités sont vendues alors qu'elles n'apportent pas un réel bénéfice pour l'utilisateur final. L'intégration verticale entre le constructeur de la cabine et la société de maintenance joue ici à plein en défaveur du consommateur. Au cas par cas, il faut analyser le devis pour voir si le fournisseur propose un kit intégrant armoire de commande plus moteur correspondant ou simplement l'armoire.

Prix constatés pour le moteur à variation de fréquence

Médiane des prix constatés : environ 7 390 euros.

Moyenne des devis les plus bas : 5 300 euros.

Commentaire : le prix du moteur peut être intégré dans un kit comprenant le moteur et l'armoire de commande. Les variations de prix sont très importantes.

Pour ce poste, lorsque le changement est nécessaire, la possibilité de faire jouer la concurrence afin d'obtenir des devis prévoyant la fourniture de moteurs et d'armoires de commande en provenance de fournisseurs indépendants est un vecteur très important d'économies.

Mesure n°11 : installation d'un dispositif de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et mise en place d'un éclairage de secours

Parc concerné : tous les ascenseurs non équipés.

Il s'agit de permettre aux usagers de communiquer avec un centre d'appel lorsqu'ils sont bloqués dans l'ascenseur.

Référentiel de prix : entre 760 et 1 260 euros + abonnement mensuel autour de 20€/mois.



Commentaire : attention, il faut bien distinguer les dispositifs de téléalarme et ceux de télésurveillance. L'obligation porte sur l'installation d'un dispositif de téléalarme, soit la mise en place d'une ligne téléphonique « mains libres » à l'intérieur de la cabine afin que l'utilisateur puisse communiquer à tout moment en cas de blocage avec un centre de dépannage. Tous les autres services qui peuvent vous être proposés sont optionnels.

Les ascensoristes proposent assez fréquemment l'installation d'un système de télésurveillance qui permet de contrôler la machine à distance. Ce dispositif est très coûteux car il augmente la facture initiale du consommateur ainsi que le prix de l'abonnement mensuel qui est souvent deux fois plus cher (plus de 2 000 euros d'investissement pour les 10% des devis les plus élevés recueillis dans notre enquête).

Autre conseil : dans le cas des copropriétés avec plusieurs ascenseurs, une seule ligne téléphonique est, le plus souvent, suffisante.

Privilégiez les dispositifs les plus simples qui sont souvent les plus fiables. La mise en place d'une télésurveillance est pour l'ascensoriste un moyen d'accroître sa productivité (maintenance préventive...) sans nécessairement apporter un surcroît de service pour l'utilisateur final. Il n'y a donc pas de raisons pour que cet investissement soit supporté par les consommateurs qui pourraient aisément se satisfaire d'une installation de téléphonie simple.

Référentiel de prix pour l'éclairage de secours

Ce dispositif doit permettre d'assurer un éclairage de secours de la cabine en cas de panne électrique.

Référentiel de prix : entre 128 et 242 €

Commentaire : cette prestation relativement banale consiste à mettre en place une lampe disposant d'une batterie de secours... or dans 20% des devis, cette prestation est facturée plus de 350 euros !

Mesure n°12 : renforcement du vitrage des portes palières

Parc concerné : les ascenseurs dont les portes palières sont équipées d'un vitrage dont la résistance est insuffisante (il faut au minimum un verre feuilleté 4/4/2).

Il s'agit de renforcer la partie vitrée des portes d'ascenseurs afin d'éviter que ces vitres puissent être cassées et présentent ensuite des risques pour les utilisateurs.

Référentiel de prix : entre 100 et 170 €/ étage.

Commentaire : Il s'agit d'une prestation banalisée dont rien ne justifie de déboursier des sommes excessives pour ce poste (nous avons pu observer des factures de l'ordre de 400 €/ étage pour ce poste).

Mesure n°13 : pour les ascenseurs hydrauliques, installation d'un dispositif visant à limiter la vitesse de l'appareil en descente

Parc concerné : les ascenseurs hydrauliques non équipés. Se référer à la mesure n°5.

Mesure n°14 : protection du personnel intervenant contre les risques de chocs électriques

Parc concerné : tous les ascenseurs non équipés.

Il s'agit de renforcer la protection des installations électriques (armoire de commande, tableau électrique) contre les risques d'électrisation. La plupart du temps, l'installation d'une enveloppe de protection autour de l'armoire de commande ou des tableaux électriques peut suffire.

Référentiel de prix : entre 300 et 480 €

Commentaires : certains ascensoristes proposent le remplacement de l'armoire de commande ou des tableaux électriques, ce qui est très coûteux. Soyez vigilant.

Mesure n°15 : protection du personnel intervenant contre les risques de happements

Parc concerné : tous les équipements non protégés.



Il s'agit d'éviter que les salariés travaillant dans les machineries d'ascenseurs puissent être happés du fait de l'intervalle existant entre les poulies et les câbles d'entraînement des cabines. Une solution couramment utilisée consiste à mettre en place un capot sur les poulies.

Référentiel de prix : entre 290 et 550 €

Commentaire : par ailleurs le décret de juin 1995 concernant les travaux à la charge des ascensoristes concernant la sécurité du personnel intervenant sur les machines prévoyait cette mesure. Normalement les ascensoristes sérieux auraient dû depuis longtemps sécuriser les points entrants.

Mesure n°16 : renforcement de l'éclairage des locaux techniques

Parc concerné : les locaux techniques dans lesquels l'éclairage des zones de travail mesuré à 1 m du sol est inférieur à 200 lux pour le local des machines et 100 lux pour le local des poulies.

Référentiel de prix : entre 185 et 371 €

Commentaire : vérifier que l'éclairage existant est réellement insuffisant. Cette prestation, relativement banale, peut être effectuée par un électricien.

3. Points à traiter avant le 3 juillet 2018

Mesure n°16 : Système de contrôle de précision d'arrêt de la cabine pour les ascenseurs mis en service après le 1^{er} janvier 1983

Parc concerné : les ascenseurs électriques de type mono-vitesse ou deux vitesses dont la vitesse d'approche est $> = 0.25$ m/s ainsi que les ascenseurs hydrauliques qui ne disposent pas d'un système de contrôle d'arrêt suffisamment précis.

Voir mesure n° 11.

Mesure n°17 : dispositif de protection contre la vitesse excessive en montée pour les ascenseurs dont la charge maximum est supérieure à 300 kg

Parc concerné : les ascenseurs électriques à adhérence, non munis d'un système de protection en montée et dont la charge maximum est supérieure à 300 Kg.

Il s'agit d'installer un limiteur de vitesse en montée.

Référentiel de prix : entre 2 750 et 3 850 €

Commentaire : là encore il faut vérifier les caractéristiques techniques de votre appareil car si sa charge maximum est inférieure ou égale à 300 kg vous n'êtes pas concerné. Pas d'urgence pour cette mesure.