

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Marseille, mars 2026

REFONTE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE ET TECHNOLOGIQUE DES ASCENSEURS L'UNIS MARSEILLE PROVENCE CORSE PREND UNE LONGUEUR D'AVANCE AVEC UN CONTRAT DE MAINTENANCE ASCENCEURS AVANT-GARDISTE

Alors que l'ascenseur constitue le premier mode de transport en France avec 1,5 million de pannes recensées chaque année, et que la loi dite « Brun », destinée à lutter contre les pannes d'ascenseurs non prises en charge, est actuellement en première lecture au Sénat, l'UNIS Marseille Provence Corse innove une nouvelle fois en donnant naissance à « UNIS AVANTAGE », un contrat avant-gardiste, garantissant une protection renforcée, une sécurité accrue et une plus grande tranquillité d'esprit.

Destiné aussi bien aux gestionnaires de copropriété qu'aux copropriétaires et locataires, le contrat de maintenance « UNIS Avantage » a été conçu en étroite collaboration avec ACCEO*, un bureau d'études et d'ingénierie, expert dans l'amélioration des performances des bâtiments existants.

* ACCEO est basé à La Ciotat et présent partout en France à travers 31 implantations

Il propose un accompagnement sur-mesure en fonction de chaque ascenseur avec deux niveaux de couverture (Minimal ou Étendu), et prend en considération les problématiques principales rencontrées par les administrateurs de biens (réactivité, délai d'approvisionnement des pièces détachées, liberté technologique vis-à-vis des ascensoristes...).

UNIS Avantage sécurise ainsi le cadre d'intervention des syndicats, tout en renforçant la protection des utilisateurs, les intérêts des copropriétaires, et fixant les dispositions nécessaires pour éviter tous les désagréments que les utilisateurs et copropriétaires rencontrent.

Pour Jean Berthoz, Président délégué de l'organisme de formation de l'UNIS (Un+ Formation) :

« Face à l'urgence de renforcer la sécurité et de prévenir les dysfonctionnements, l'UNIS Marseille Provence a mis en place, courant 2025, un contrat co-construit avec des professionnels du secteur, répondant aux principales attentes des usagers et des gestionnaires de copropriété en matière de maintenance des ascenseurs.

UNIS Avantage transforme, par rapport à un contrat classique, une obligation de moyens en une obligation de résultats plus forte.

@photo : UNIS MPC



@photo : ACCEO

Ce contrat optimise et clarifie des enjeux majeurs, notamment : les délais d'intervention et d'engagement comme par exemple un calendrier de visites ultra strict et un suivi constant et méthodique, le remplacement et l'approvisionnement des pièces défectueuses avec un délai fixé à 48h maximum pour les pièces standard, week-end compris, pour réparer ou remplacer les pièces, le recours à des pièces reconditionnées, la simplification de la répartition des charges, l'obligation d'informations avec un plan d'actions concret... »

UNIS Avantage répond également à un défi de taille : la gestion des dispositifs téléphoniques alors que la fin des réseaux 2G/3G interviendra dès le 31 mars pour l'opérateur Orange :

« Autre point important, ce nouveau contrat assure la continuité du service, imposant à l'ascensoriste un devoir de conseil explicite sur l'état de la téléalarme ainsi que l'obligation de proposer une solution de mise à niveau avant l'extinction des réseaux. Il impose par ailleurs que toute nouvelle téléalarme utilise un protocole non propriétaire, afin que la copropriété reste propriétaire de son équipement » ajoute Patrick Durand, Président de la Commission copropriété UNIS Marseille Provence Corse.

« La maintenance des ascenseurs exige clarté et rigueur. C'est pourquoi ACCEO s'est investi aux côtés de l'UNIS Marseille Provence Corse pour créer un standard de qualité supérieure, qui sécurise durablement le quotidien des copropriétaires. Plus qu'un simple document contractuel, c'est un cadre exigeant et juste qui place l'obligation de résultats au cœur des engagements des prestataires. Il porte une attention particulière à la maîtrise des coûts, notamment des coûts cachés, et à la mise à disposition des pièces détachées dans des délais raisonnables, tout en intégrant une démarche d'économie circulaire qui encourage les solutions de réparation vertueuses » commente pour sa part Nicolas Martineau, directeur adjoint de la division Ascenseur chez ACCEO.



@photo : ACCEO

Présenté en avant-première aux membres de l'UNIS Marseille Provence Corse, le 30 janvier dernier, et d'ores et déjà accepté par les principaux acteurs du secteur, UNIS Avantage vise à ensuite être déployé sur le plan national, comme cela avait déjà été le cas en 2006 avec le « Contrat Avantage CNAB », rebaptisé par la suite « Contrat Avantage UNIS ».

LES CHIFFRES CLÉS

L'UNIS MARSEILLE PROVENCE CORSE : ■ 100 membres adhérents ■ 80 cabinets adhérents
■ 100 entreprises partenaires ■ 120 M€ de CA représenté par les adhérents pour 600 salariés
■ 100 Assemblées Générales de copropriétaires réalisées en 2023 dans les locaux de l'Unis MPC

UNIS NATIONAL : ■ 6 300 entreprises adhérentes représentant 22 000 salariés ■ 4 millions de lots gérés ■ 3 520 personnes formées en 2023 avec UN+ FORMATIONS

LES POINTS FORTS DU CONTRAT « UNIS AVANTAGE »

1. UNE TRANSPARENCE ACCRUE SUR LES PANNES

- Gestion des pannes répétitives : Si 3 pannes surviennent en moins de 5 jours, le prestataire doit obligatoirement fournir un plan d'action spécifique sous 72h pour résoudre le problème définitivement.
- Journal des essais de téléalarme : Le prestataire doit fournir un rapport trimestriel prouvant que les tests cycliques de la téléalarme ont bien réussi.
- Information en temps réel : En cas d'immobilisation, les raisons et l'heure prévue de remise en service doivent être affichées au rez-de-chaussée et communiquées par mail.

2. UN RÉGIME DE PÉNALITÉS STRICT ET AUTOMATIQUE

Le contrat prévoit des pénalités financières pour inciter le prestataire à respecter ses engagements, souvent sans nécessiter de mise en demeure préalable, simplifiant les démarches pour le client :

- Retard d'intervention ou de réparation : Des pénalités s'appliquent dès le dépassement des délais contractuels pour les interventions (dépannage) ou le remplacement de pièces
- Absence aux contrôles : Une pénalité spécifique est prévue si le prestataire ne se présente pas aux contrôles réglementaires (contrôle technique quinquennal) alors qu'il était convoqué.
- Manque d'information : Le non-envoi des rapports annuels ou des comptes rendus de pannes est également pénalisé.

3. UNE COUVERTURE ÉTENDUE ET DURABLE DES PIÈCES

Le contrat propose deux niveaux de couverture (Minimal ou Étendu). Les avancées notables, particulièrement dans la version "Étendue", incluent :

- Durée de couverture longue : En clause étendue, le remplacement des pièces est couvert pendant 20 ans pour la plupart des composants et 30 ans pour les pièces majeures (groupes de traction, parachutes), suivant leur installation.
- Inclusion de la corrosion : Le contrat étendu couvre le remplacement des câbles et courroies même en cas de corrosion (souvent exclue dans d'autres contrats), sauf en cas d'inondation prolongée.
- Économie circulaire : Une clause innovante oblige le prestataire à proposer, lorsque c'est possible, une solution en matériel reconditionné (moins chère ou plus écologique) en parallèle du matériel neuf.
- L'adaptation des pièces détachées de substitution : Le contrat inclut le remplacement des pièces détachées à l'identique ou à défaut par une pièce de substitution (y compris toutes les éventuelles adaptations nécessaires), ce qui est bien souvent exclu des contrats habituels des ascensoristes et source de coûts de réparation important.
- Couverture Minimale renforcée : La couverture en pièces détachées, même en contrat Minimal est renforcée (tous les dispositifs d'éclairage, la téléalarme, les batteries, etc...).
- Vétusté des pièces détachées en couverture Minimale : Le contrat précise clairement qu'aucune vétusté ne peut s'appliquer sur les pièces dites "standard" du contrat Minimal (même au-delà de 30 ans).
- Durée de vie & Cycles de fonctionnement : Les éventuelles durées de vie ou nombre de cycle de fonctionnement définis par les fabricants sur certains composants ou organes, ne peuvent pas prévaloir sur la durée de couverture définie par ailleurs (donc si un moteur par exemple est conçu pour 600.000 cycles de fonctionnement et que ce terme arrive avant 30 ans (en contrat Etendu), alors le moteur doit être remplacé au titre du contrat Etendu (couverture de 30 ans pour un moteur)).

4. DES FACILITÉS DE RÉSILIATION POUR LE CLIENT

Ce contrat offre des portes de sortie au client dans des situations où il pourrait se sentir "captif" :

- Résiliation pour travaux importants : Si des travaux dépassent 15 000 € TTC, le client peut solliciter la concurrence. Si le devis du prestataire en place n'est pas retenu, le client peut résilier le contrat pour les appareils concernés.
- Résiliation pour pénalités excessives : Si le montant des pénalités dépasse un certain plafond pendant deux années consécutives, le client peut résilier unilatéralement.

5. INDÉPENDANCE TECHNOLOGIQUE (TÉLÉALARME)

Pour éviter que le client ne soit bloqué avec un matériel propriétaire difficile à maintenir par un concurrent :

- Le dispositif de téléalarme doit utiliser un protocole non propriétaire permettant aux copropriétés de changer d'ascensoriste librement sans avoir à remplacer tout leur système de demande de secours (téléalarme et passerelle GSM notamment).
- Le coût de la carte SIM et de l'abonnement GSM est forfaitisé et intégré au contrat, évitant des facturations annexes surprises.

QUELQUES POINTS DE COMPARAISON AVANT / APRÈS

THEMATIQUE	ANCIEN CONTRAT (V. 2019)	NOUVEAU CONTRAT
VISITES 6 SEMAINES	Ecart max. de 42 jours	Ecart mini : 20 jours Ecart max : 42 jours
VISITES SEMESTRIELLES	Ecart : 5 à 7 mois	Ecart : 5 à 6 mois
VISITES ANUELLES	Ecart : 10 à 14 mois	Ecart : 10 à 12 mois
GARANTIES DES PIÈCES	Des critères comme la durée de vie et nombre de cycles de certaines pièces pouvaient impacter leur prise en charge	Toutes les prestations listées sont dues quelles que soient la durée de vie des composants ou les critères de remplacement (comme le nombre de cycles) définis par les constructeurs ou fabricants. Le prestataire ne peut pas utiliser une durée de vie courte ou un nombre de cycles atteint pour refuser la prise en charge dans le cadre du contrat.
INONDATION DE FOSSE	Souvent une cause d'exclusion	Une inondation de moins d'une semaine n'est plus considérée comme une exclusion de garantie
PÉNALITÉS	Manquements sanctionnés avec une variété de pénalités	Chaque manquement est sanctionné par une pénalité unitaire et harmonisée
ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Absent	Obligation de proposer une solution reconditionnée (garantie 12 mois) en plus de la neuve (24 mois) pour l'électronique
RÉVISION DES PRIX	Plafond de hausse annuelle à 2,8 %.	Plafond relevé à 3 %