



Aménager un local vélo peut favoriser le vivre ensemble

Que faire de son vélo quand on habite une copropriété qui n'a pas de local dédié ? De nombreuses copropriétés n'ont aucun local destiné au stationnement des vélos. Et il est bien difficile de convaincre les propriétaires d'accepter un tel aménagement.

Faire du vélo est au goût du jour. « *Le vélo favorise le vivre ensemble*, constate Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et permet de développer les transports doux, il est important quand cela est faisable d'accéder à la demande des copropriétaires qui souhaitent avoir un local vélo. Le vélo, la poussette sont des marqueurs du lien intergénérationnel. Certaines communes l'ont bien compris car elles mettent à disposition des vélos sur la partie publique comme le Vélib à Paris, le VéloV à Lyon ». Les nouvelles copropriétés ont obligation à prévoir un local vélos/poussettes mais dans les immeubles existants, il en est tout autre. Les copropriétés n'ont pas toujours de local vélo ou poussettes et l'entreposage de ces engins volumineux peut poser problème. Le règlement de copropriété interdit parfois de parquer son vélo ou sa poussette dans le couloir ou dans la cour s'il y en a une. Il est aussi compliqué de le mettre dans l'ascenseur pour le monter jusqu'à son appartement et de le mettre sur son balcon. Si la place le permet, le mieux est donc de convaincre le conseil syndical de mettre à l'ordre du

jour la transformation d'un local en espace de stationnement vélos. « *Si l'immeuble possède une cour intérieure*, explique Patrick Pollantru, juriste à l'Association des responsables de copropriété (ARC), *il est possible d'imaginer construire un abri. On peut également transformer une ancienne chaufferie ou une loge de gardien en local vélo et là, le projet se vote à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965* ». La première démarche est de connaître leurs besoins en matière de stationnement vélos ou poussettes. Cette enquête permettra également d'évaluer les besoins et la surface du local à créer et de demander les devis correspondants. « *Une fois l'enquête réalisée*, ajoute Géraud Delvolvé, *il faut se rapprocher du conseil syndical et du syndic pour examiner la faisabilité et lister les contraintes techniques* ».

L'union fait la force

Bien souvent, la demande est supérieure à l'offre possible et il faudra trouver une solution pour contenter le maximum



Antoine Dubrunif

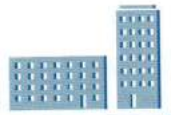
« *Donnez une seconde vie à vos vieux vélos* », Romain Denoyer, membre du conseil d'administration de l'Heureux Cyclage

« *L'Heureux Cyclage est une association qui recense près de 200 ateliers solidaires et participatifs pour vélo en France. Nous récupérons les vélos épaves pour faire fonctionner ces ateliers où l'on peut réparer son vélo, apprendre à le réparer ou éventuellement en acheter un, qui a été récupéré et réparé par les membres de l'association. Notre objectif est de promouvoir le vélo, de faciliter le réemploi des vieux cycles et d'apprendre l'auto réparation (la réparation par soi-même ou encre la « vélonomie ») à un prix accessible et solidaire. Nous avons des ateliers vélos associatifs et solidaires dans lesquels nous mettons à disposition des outils partagés et des pièces détachées émanant de vieux vélos récupérés. Nous luttons contre la multiplication des*

déchets car avec dix épaves de vélos, nous en faisons sept fonctionnels. Pour bénéficier de ces ateliers, il faut en général être adhérent de l'association. La cotisation varie selon les ateliers. Les pièces détachées sont également vendues à des prix accessibles, soit à prix fixe, soit à prix libre et les gens donnent alors ce qu'ils veulent et ce qu'ils peuvent. Chaque atelier a son mode de fonctionnement mais tous ont la même philosophie, mettre le vélo à la portée de toutes et tous. Avis aux copropriétaires, syndical, membres de conseil syndical, nous récupérons gratuitement les vieux vélos dans vos copropriétés ». Contactez l'atelier le plus proche de chez vous via la carte interactive de leur site Internet : <https://www.heureux-cyclage.org/La-liste-des-Ateliers-Velo.html>



Atelier de la Maison du Vélo



La décision en copropriété par www.universimmo.com

L'aménagement et l'équipement d'un local existant nu, même prévu à l'effet d'entreposer des vélos, doit être considéré néanmoins comme relevant des « travaux comportant transformation, addition ou amélioration » mentionnés à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, que l'article 30 de la même loi définit comme la « transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ». La décision doit être prise à la « majorité des voix de tous les copropriétaires », sans possibilité d'application de l'article 25-1 et donc sans second vote immédiat ou différé à la majorité de l'article 24.

Cependant, aux termes de l'article 24-5 de la loi, « lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos (...), le syndic [doit inscrire] à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos (...), ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. Mais l'article 24 qui donne la liste des décisions susceptibles d'être prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ne mentionne pas ces travaux. Ils relèvent donc de la majorité de l'article 24

La question se pose aussi de savoir, lorsqu'un local est une partie commune spéciale aux seuls copropriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments dans une copropriété, et donc propriété indivise de ces seuls copropriétaires, si seuls ces derniers doivent participer au vote : si la loi est muette sur ce point, la jurisprudence (et la logique) semblent répondre par l'affirmative...

d'habitants possible pour qu'ils votent oui lors de l'assemblée générale et que le local voit le jour. « Pour que le projet ait des chances d'aboutir, précise Géraud Delvolvé, réunissez-vous, faites un pool de copropriétaires pour ne pas être isolé dans votre demande ». Il faut aussi pouvoir évaluer le prix des travaux et demander des devis (réfection des murs, percement d'une porte donnant de plain-pied, installation des dispositifs d'ancrage). Il faut aussi pouvoir évaluer le prix des travaux et demander des devis (réfection des murs, percement d'une porte donnant de plain-pied, installation des dispositifs d'ancrage). L'important est aussi d'apporter les bons arguments pour convaincre la majorité. Grâce à la présence d'un local dédié, les vélos et poussettes ne seront plus montés dans les appartements et les étages, ce qui occasionnera moins de dégradations dans le hall d'entrée ou dans les différentes parties communes dues à ces déplacements permanents et délicats. La valorisation du patrimoine est également un argument de poids car un immeuble doté d'un local vélo sécurisé peut tenter un éventuel acheteur qui serait utilisateur. D'autant que de plus en plus de monde circule en vélo dans les grandes villes, qui font des efforts pour créer des pistes cyclables sécurisées.

Cinq vélos au sol



Le parking vélo cinq places haut et bas de la marque Andrys vendu par Le Cyclo offre une configuration de rangement intéressante avec ses parties hautes (jusqu'à 5,9 cm de large) et basses (jusqu'à 5,2 cm de large). Ainsi, les guidons ne se gênent pas et il est possible d'y entreposer une majorité de vélos.

Une fois l'enquête réalisée, il sera important de bien agencer le local vélo avec les équipements adéquats. Pour cela, vous pouvez prévoir un plan d'aménagement intérieur, avec les arceaux et les anneaux prévus pour accrocher vélos et poussettes.

Voté en AG

« De nombreuses questions vont être soulevées, argumente Géraud Delvolvé. Qui paye les travaux ? Que faire si le nombre d'emplacements est insuffisant ? Comment on organise l'éventuel roulement entre les résidents ? Toutes ces questions du vivre ensemble se posent et il faut savoir y apporter une réponse avant de proposer le projet en assemblée générale ». La création d'un local à vélos ou poussettes ou la transformation d'un local existant en local à vélos, si elles sont conformes à la destination de l'immeuble, constituent une modification de la copropriété pour laquelle une décision doit être votée en assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25, ce que stipule l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 : « L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux ». Le projet doit alors être inscrit à l'ordre du jour et les devis de réalisation doivent être joints à la convocation. Ces devis devront chiffrer le projet et mettre en concurrence plusieurs prestataires. Une fois la résolution adoptée, il est nécessaire de procéder à une modification du règlement intérieur dans la mesure où les parties communes sont modifiées. La modification du règlement intérieur doit faire l'objet d'un vote à la majorité des deux tiers de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Attention également, dans le cas de la construction d'un local à demander un permis de construire si sa surface est supérieure ou égale à 20 m². En dessous de cette superficie, une simple déclaration préalable de travaux sera nécessaire. Il est possible de réaménager des locaux peu

Bailleurs : déductibilité des revenus fonciers par www.universimmo.com

Les dépenses de remplacement d'une porte d'entrée, non récupérables sur les locataires, sont déductibles pour le bailleur de ses revenus fonciers au titre des « dépenses de réparation et d'entretien ».



Triple protection

L'antivol U et câble avec Alarme Maxi de la marque Oxford vendu par Le Cyclo se compose d'un U, d'un câble et d'une alarme. Il assure ainsi une triple protection du vélo et permet de sécuriser à la fois le cadre et les roues à un point fixe. Cet antivol est fourni avec un support à fixer sur le cadre du vélo pour faciliter son transport.

ou pas utilisés: loge de concierge, studio, cour, local à pou- belles... Une réhabilitation, des travaux, la mise en place du tri sélectif sont de bonnes occasions pour passer à l'acte. Dans un garage, réserver un espace assez large ou installer un garde-corps peut suffire pour séparer les bicyclettes des véhicules motorisés. Dans le neuf, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Dans l'existant, on peut aussi dans la mesure du possible se rapprocher de cette réglementation même si raisonner en nombre d'emplacements vélos par logement semble plus judicieux et plus parlant (exemple: deux places pour un T2, etc.). Si vous avez le choix, préférez un local en rez-de-chaussée avec un nombre de portes à franchir limité pour une utilisation plus simple et plus agréable. Il est également préférable que le local soit couvert et éclairé pour des raisons de sécurité.

Déterminer l'utilisation du local

Il est bien de proposer à l'Assemblée générale de voter un règlement pour l'utilisation du local vélos/poussettes afin d'éviter les « prises de bec ». Vous pouvez définir qui a le

droit d'utiliser le local, interdire par exemple les deux-roues à moteur, les planches à voiles, les patinettes..., régler l'accès avec un système de clef ou de badge, indiquer que la responsabilité en cas de vol ou de dégradation n'incombe pas au syndicat de copropriété ou à la copropriété, que les antivol sont à la charge de chaque propriétaire de vélo ou poussette, que les équipements fixes ou mobiles comme les arceaux appartiennent à la copropriété, que les vélos ou poussettes non utilisées depuis un an ou plus seront mis en déchetterie ou donnés à des associations après en avoir averti les propriétaires... Ce règlement intérieur pourrait être affiché sur la porte d'entrée pour inciter les utilisateurs au respect des lieux. Vous trouverez des informations pour bien aménager votre local vélo sur le site <http://www.velo-et-logement.info> « Le mobilier urbain avec des arceaux protège le cadre du vélo, rappelle Aurélie Vasselien, responsable marketing chez Lecyclo. Le range vélo mural orientable présente l'avantage d'être fixé au mur et de ne pas être ni déplacé, ni volé. Le crochet porte-vélo mural est très bon marché et s'adapte aux différents antivol mais il faut pouvoir porter le vélo pour l'accrocher au mur. Il est possible aussi de prévoir des râteliers au sol qui ne sont pas fixés et qui peuvent accueillir jusqu'à cinq vélos en placement haut et bas. L'avantage est que les vélos ne se chevauchent pas et qu'il n'y a pas de coût d'installation. On peut s'il le faut les fixer au sol. Il existe des râteliers spécifiques pour les freins à disque qui ne doivent pas toucher le mobilier. Les râteliers ont aussi différents diamètres en fonction de la taille des roues. En complément, la copropriété peut installer des fixations murales avec support antivol pour optimiser la place au sol. Avant de choisir un aménagement, il est important de faire passer un questionnaire aux résidents pour connaître le nombre de vélos, leur taille, leurs caractéristiques... Une signalisation spécifique (râtelier pour frein à disque, n'oubliez pas votre antivol, laissez les emplacements bas pour les petits vélos ou les vélos de femme...) peut s'avérer intéressante pour la bonne utilisation du local et le bien-vivre ensemble ». Un local vélo bien pensé et bien utilisé est un plus indéniable pour une copropriété. ■

Nathalie Vaultrin



« Lutter efficacement contre le vol », les conseils du site lecylo.com

« Le local doit être équipé d'une fermeture sécurisée et de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos. La privatisation du local par un accès avec une clef ou un badge

prévient, en partie, le risque de vol, mais il est également primordial que l'équipement d'attache permette de fixer au moins la roue avant et le cadre. Des dispositifs peu coûteux et efficaces font parfaitement l'affaire, tels que des arceaux et des appuis vélos. Par ailleurs, il est conseillé d'utiliser un « U », un des antivol les plus résistants. Même un mauvais U est toujours mieux qu'un câble. C'est LA protection

minimum à avoir. Deux antivol valent mieux qu'un ! Tout d'abord, cela permet de sécuriser à la fois les roues et le cadre plus facilement. Ensuite, cela a un effet très dissuasif auprès des voleurs : ils se tourneront vers un autre vélo plus accessible ! La protection de base qui est conseillée est : un bon antivol U assez long pour sécuriser le cadre et une roue à un point fixe, puis pour sécuriser votre seconde roue, une chaîne avec des maillons de 6 mm au moins ou un câble d'au moins 10 mm de diamètre. Il ne faut pas accrocher son vélo seulement avec un câble, car un simple coup de pince et votre vélo est complètement détaché. En sécurisant seulement votre cadre, même avec un antivol U, vous prenez le risque de voir disparaître vos roues. Ne surtout pas accrocher seulement une roue, encore moins la roue avant qui est plus facile à démonter. Vous risqueriez de ne retrouver que votre roue attachée à l'antivol... sans vélo».