

Karine Bezille et Sidonie Fraîche-Dupeyrat (LPA-CGR) : « déconfinement : les obligations sanitaires dans l'immobilier tertiaire et résidentiel »

CHRONIQUES BUREAUX le 12 Mai 2020



Dans cette nouvelle chronique, LPA-CGR avocats nous livre un article rédigé par Karine Bezille, avec la participation de Sidonie Fraîche-Dupeyrat pour l'immobilier résidentiel, sur les bonnes pratiques et obligations sanitaires dans l'immobilier tertiaire, le coworking et le résidentiel, jusqu'au coliving. Un plan de continuité d'activité en espérant ne pas vivre un nouveau confinement...

Le jour d'après. Qu'il ait eu lieu hier ou intervienne dans les semaines à venir (le télétravail devant être maintenu « partout où c'est possible, au moins dans les trois prochaines semaines » selon Edouard Philippe), le retour dans les locaux de travail

concerne des centaines de milliers de salariés, aujourd'hui en activité partielle ou en télétravail.

Opération à haut risque, la réintégration des locaux de l'entreprise impose de revoir l'organisation du travail et l'aménagement des espaces : évaluation des risques, mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels (acronyme qui a conquis le grand public), mesures de prévention, information et formation des salariés, plan de reprise d'activité...

La tâche est complexe et ne s'arrête pas avec le déconfinement.

Les obligations pèsent en premier lieu sur l'employeur en vertu de son obligation de sécurité et de prévention des risques professionnels, mais concernent également l'ensemble des acteurs de l'immobilier : propriétaire, bailleur, promoteur ou maître d'ouvrage, property et facility managers, acteurs du coworking ou du coliving...

Tour d'horizon des obligations et bonnes pratiques communes à toute entreprise et plus spécifiques à certaines catégories d'actifs afin, pour chaque décideur immobilier, de préserver sa responsabilité civile et pénale, envers ses salariés et ses « clients ».

Plan de reprise d'activité et mise à jour du DUER

Toutes les entreprises doivent préparer leur reprise d'activité et le retour sur site de leurs salariés, dans le respect de leur obligation de sécurité. En vertu de l'article L. 4121-1 du Code du travail, l'employeur doit, en effet, prendre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs.

Ces mesures comprennent des actions de prévention des risques professionnels, des actions d'information et de formation et la mise en place d'une organisation et de moyens adaptés. Elles doivent être mises en œuvre conformément aux principes généraux de prévention, à savoir : éviter les risques d'exposition au virus, évaluer les risques qui ne peuvent être évités et privilégier les mesures de protection collective en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle.

Le protocole national de déconfinement publié par le ministère du Travail et mis à jour au 9 mai, concerne ainsi toutes les entreprises, quelles que soient leur taille, leur activité et leur situation géographique, y compris celles qui n'ont jamais cessé leurs activités ou celles qui les ont déjà reprises, notamment les entreprises industrielles.

La désormais fameuse jauge de 4 m² permettant de déterminer le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies simultanément dans un espace de travail ou un espace ouvert au public, le plan de circulations dans les locaux, notamment à l'entrée et dans les locaux communs, la prise de température, le port du masque... : autant de mesures qui précisent la doctrine du gouvernement pour assurer la santé et la sécurité des salariés et, plus généralement, de toute personne fréquentant un lieu ouvert au public. Les entreprises ont eu une semaine pour s'approprier ces recommandations nationales et, le cas échéant, revoir leur protocole de reprise d'activité qui pouvait s'écarter de la stratégie nationale de déconfinement, notamment concernant leur politique de dépistage ou de prise de température à l'entrée des locaux (usage possible, mais encadré, sans aucun enregistrement et interdiction des captations automatisées au moyen de caméras thermiques).

Les décisions de justice rendues ces dernières semaines ont souligné l'importance de l'évaluation des risques professionnels par l'employeur, retranscrite dans un DUER mis à jour en y associant, voire en consultant, le comité social et économique sur les modifications organisationnelles de reprise d'activité. Après La Poste, Amazon, Carrefour Market, c'est en dernier lieu à Renault Sandouville qu'il a été fait injonction par le tribunal judiciaire du Havre, aux termes d'une ordonnance du 7 mai 2020, de suspendre la reprise de sa production tant que le CSE n'aura pas été régulièrement consulté.

Au-delà des irrégularités formelles retenues par le tribunal pour justifier sa décision, celle-ci est riche de confirmations et d'enseignements : évaluation des risques psychosociaux ; consultation du CSE sur le plan de reprise d'activité qui emporte modification des conditions de santé et de sécurité ou des conditions de travail ; saisine, lorsqu'elle existe, de la commission de santé sécurité et conditions de travail en application des dispositions conventionnelles applicables ; consultation du CSE sur la mise à disposition et l'utilisation des équipements de protection individuelle et, en

particulier, les masques ; mise en place de formations à la sécurité, théoriques et pratiques, avant la reprise du travail ; consultation du CSE sur les programmes de formation ; révision des plans de prévention des risques devant être établis en cas d'intervention d'une entreprise extérieure et des protocoles de sécurité pour les opérations de chargement et déchargement.

Compte tenu de l'évolution de la situation sanitaire, ce processus pourrait être renouvelé en cas de changement significatif dans le plan de reprise présenté au CSE.

Bonnes pratiques par catégorie d'actifs immobiliers

Immobilier tertiaire

En attendant un possible bouleversement de la conception même des espaces de travail et de la place du bureau dans l'organisation du travail, les employeurs doivent revoir l'aménagement des espaces de travail conformément aux recommandations et bonnes pratiques du protocole national de déconfinement.

A cet égard et alors que le marché prédit l'extension du flex office en lien avec le développement du télétravail et la recherche d'optimisation des surfaces occupées, le protocole national de déconfinement marque un coup d'arrêt en préconisant l'attribution d'un poste fixe durant la pandémie.

Mais le retour au bureau commence, bien souvent, avant l'entrée dans les locaux de l'employeur par l'accès à l'immeuble et aux parties communes : revue des procédures d'accueil et réaménagement de la zone (suppression des fauteuils et des revues, gestion des portiques d'entrée, mise à disposition de gel hydroalcoolique), gestion des circulations et des ascenseurs (signalétiques), mise à disposition de poubelles dédiées aux déchets Covid-19, le propriétaire ou ses gestionnaires doivent sécuriser la reprise d'activité des entreprises.

Il est également nécessaire de coordonner l'activité des différents prestataires appelés à intervenir sur place en mettant à jour les plans de prévention des risques après inspection commune : sécurité, nettoyage et l'ensemble des prestations de facility

management, notamment la gestion de la maintenance des installations et, en particulier, de la climatisation sont concernés.

Le guide de bonnes pratiques proposé par l'Aproma, association des property managers, sera un outil très utile pour anticiper concrètement les problématiques à adresser et les mesures à mettre en place.

Coworking

Le coworking est également amené à se développer sous l'impulsion du développement du télétravail et de la réduction des surfaces de bureaux.

En attendant, le déconfinement et la réouverture de ces espaces qui, pour certains, étaient fermés, doivent conduire les propriétaires ou exploitants d'espace de coworking à adopter, en miroir, les règles en vigueur dans les entreprises et/ou les commerces : gel hydroalcoolique à l'entrée, port du masque, mise à disposition de lingettes et de gel hydroalcoolique dans les espaces, affichages des gestes barrières et des règles d'utilisation en vigueur (salles de réunion, imprimantes et photocopieuses...), réaménagement et espacement des bureaux afin de respecter les règles de distanciation, limitation ou interdiction d'accès aux espaces communs de détente, protocoles de nettoyage.

Résidentiel : du logement traditionnel au coliving

Le déconfinement accroît le risque de contagion dans les immeubles résidentiels et impose de maintenir, voire renforcer les mesures de sécurité sanitaire dans les immeubles résidentiels. Le propriétaire-bailleur ou, dans les immeubles en multipropriété, le syndicat de copropriété par la voix de son syndic, sont responsables de la mise en œuvre de ces mesures de sécurité. Le déconfinement permettra, cependant, un accès plus large aux équipements de sécurité sanitaire (masques, gants...) et à des services de nettoyage spécialisé.

Le gardien et employé d'immeuble ou les prestataires de services sont en première ligne et leur employeur – propriétaire, syndicat de copropriété ou entreprise de nettoyage – doit veiller à l'organisation de leurs missions dans des conditions satisfaisantes de sécurité en aménageant les modalités d'exercice des missions

(intensification du nettoyage, distribution du courrier et des colis, accès à la loge, passage dans les parties communes...) et en mettant à disposition les équipements de protection adéquats. Les mesures mises en place pendant le confinement doivent être maintenues, voire renforcées des moyens nouveaux mis à disposition. Elles sont, en tout état de cause, évolutives en fonction de la situation.

Alternative au logement traditionnel, le coliving a poursuivi ses activités pendant le confinement en limitant les services offerts. Les mesures de sécurité sont nécessairement renforcées dans un immeuble géré en coliving, concept reposant sur le « partage », d'espace et d'expérience. Les espaces communs étant le plus souvent sous la responsabilité du bailleur, celui-ci se doit d'être proactif à cet égard.

Le déconfinement et la crise sanitaire nécessitent, en particulier, de repenser les espaces mutualisés et les services offerts : réaménagement des espaces communs, revue et intensification des protocoles de nettoyage, reprise progressive, et certainement limitée dans une première phase, de certains services collaboratifs en présentiel, avec le même respect des gestes barrières et des mesures de distanciation sociale ou, à défaut, le port du masque.

Combien de temps maintenir ces mesures de sécurité et précautions diverses ? Il est impossible de répondre à cette question, cela dépendra de l'évolution de l'épidémie et des instructions gouvernementales. Une tendance se dessine, cependant : même au terme de l'épidémie, les propriétaires et bailleurs abandonneront difficilement la totalité des mesures mises en place ; l'épidémie aura entraîné un renforcement des mesures de sécurité sanitaire dans les immeubles, un retour en arrière semble difficile.

Alors que les protocoles de déconfinement se finalisent, se mettent en place ou sont appelés à être mis à jour en fonction de l'évolution sanitaire, les décideurs immobiliers et employeurs devraient rapidement mettre à profit la période qui s'ouvre pour réviser (ou mettre en place), à l'aune du retour d'expérience du confinement en urgence annoncé le 16 mars, leur plan de continuité d'activité dans la perspective que nous espérons tous ne pas voir se réaliser un reconfinement...

La rédaction d'Immowebk
