



# IMMEUBLES : les solutions de sécurité



# S les olutions de sécurité

---

## **1 LES ACCÈS PIÉTONS EN REZ-DE-CHAUSSÉE**

- 1.1 Les modes d'accès
- 1.2 La solution possible
- 1.3 Les modes de verrouillages de la porte :
- 1.4 La solution possible

## **2 LES ACCÈS PIÉTONS PAR L'ASCENSEUR AUX SOUS-SOLS**

- 2.1 Les modes d'accès
- 2.2 Les solutions possibles

## **3 LES ACCÈS PIÉTONS VERS LE PARKING**

- 3.1 Les solutions insuffisantes
- 3.2 Les solutions possibles

## **4 LES ACCÈS VÉHICULES / PARKING**

- 4.1 Les recommandations permanentes
- 4.2 Les solutions possibles

## **5 LE PARKING**

- 5.1 Les recommandations permanentes
- 5.2 Les solutions possibles

## **6 LA TOITURE**

- 6.1 La recommandation

## **7 ASSISTANCE TECHNIQUE**

## **8 REMERCIEMENTS**

# P réambule

La Municipalité de Montrouge s'est toujours attachée à la sécurité de ses habitants et de leurs biens.

Montrouge est ainsi l'une des villes les plus sûres des Hauts de Seine tel que cela ressort du rapport de la Direction Centrale de la Police Judiciaire et elle entend le rester.

La politique de nouvelle urbanisation lancée depuis plusieurs années par la Municipalité a permis de voir naître de nombreux programmes immobiliers et l'arrivée de nouveaux habitants.

Afin de maintenir, notamment pour les constructions neuves ce niveau de sécurité, ce fascicule a pour but d'aider les Syndics et les Conseils Syndicaux, à procéder, dès la réception de celles-ci à des améliorations de sécurité. Ces solutions, souvent simples et peu onéreuses, visent à interdire l'accès de l'immeuble et notamment du parking, à des personnes mal intentionnées.

*Il est en effet, confirmé par la Police Nationale, qu'un immeuble neuf est toujours testé par les malfaiteurs pour tenter d'y pénétrer.*

## **Néanmoins, il faut se souvenir que la sécurité est l'affaire de tous.**

Il faut donc agir au niveau de la mise en œuvre de protections matérielles reconnues, et suivre l'évolution des nouvelles techniques de prévention/sécurité.

Mais il faut aussi y ajouter une participation permanente collective et personnelle des résidents, car la sécurité des lieux privés est de la responsabilité de ceux qui les habitent. Les relations de bon voisinage contribuent aussi à la sécurité de l'immeuble. Un défaut de participation des résidents rend toute mesure de sécurité illusoire, aussi coûteuse et sophistiquée soit-elle. Cette attitude de responsabilité sera rappelée périodiquement aux résidents anciens ou nouveaux.

Il faut aussi rappeler aux résidents et aux enfants de « ne pas faire l'aimable » en laissant un inconnu pénétrer en même temps que soi.

En cas de vol ou perte de clé de type vigik ou bip, il est indispensable de le signaler au Syndic et/ou Conseil Syndical pour annulation du code correspondant.

Le parking d'un immeuble est une zone particulièrement sensible aux risques de malveillance. Les principaux risques sont : l'atteinte aux véhicules, l'atteinte aux personnes, et l'accès aux appartements depuis le parking, via l'escalier et l'ascenseur.

Les parkings sont soumis à de multiples réglementations de sécurité qui ont un impact important sur les choix des matériels de sécurisation, notamment en ce qui concerne les accès et les sorties du parking.

*Le Conseil Syndical doit faire voter, en assemblée générale, l'autorisation permanente d'accès de la police dans l'immeuble. Cette autorisation sera affichée.*



# 1 les accès piétons en rez-de-chaussée

## PRÉAMBULE

Le sas d'entrée qui accueille les boîtes à lettres, s'il existe à la livraison de l'immeuble, comporte une première porte sur la voie publique et une seconde donnant accès à l'ascenseur et aux étages.

La porte donnant sur la voie publique doit permettre l'accès et la sortie des résidents, du facteur, des invités et des livreurs.

## 1.1 LES MODES D'ACCÈS

### La clef

#### ✓ *Avantage*

Système de serrures dit "à organigramme", même clef pour ouvrir la porte extérieure et l'appartement.

#### ✓ *Inconvénient*

En cas de perte ou de vol, il faut changer l'ensemble des serrures des parties communes, ce qui est coûteux et contraignant.

### La clé PTT

#### ✓ *Inconvénient*

De très nombreuses copies circulent, notamment chez tous les distributeurs de prospectus et les petits délinquants.

### La clé PTT sur horloge

Il est possible d'en limiter l'ouverture aux heures de tournée du facteur.

### Le digicode

#### ✓ *Avantages*

Utilisation par les résidents, leurs invités, les livreurs, aucun risque de perte.

#### ✓ *Inconvénients*

- Divulgaration inévitable à des non résidents d'où l'importance de la confidentialité de ce code avec un changement du code immédiatement après la livraison de l'immeuble et ensuite annuellement. A chaque incident, le code devra également être changé.

- Pour le facteur : clé PTT

Attention : Les digicodes permettant une ouverture libre de la porte, par un bouton, pendant les heures de la journée doivent être proscrits.

### L'interphone

#### ✓ *Avantages*

Conçu pour les invités et les livreurs, il permet une ouverture de la porte par le résident avec contrôle de la personne entrante. *Le résident doit impérativement demander le nom de la personne et enseigner cela aux enfants.*

Pas de risque de divulgation de code ou de perte de clef.

#### ✓ *Inconvénient*

Nécessité de rappeler, régulièrement, aux professions libérales installées dans l'immeuble, la nécessité d'une participation active et prudente au contrôle d'accès.

### Le vidéo portier

Interphone complété d'une mini caméra qui transmet l'image chez le résident appelé.

#### ✓ *Avantages*

En plus des avantages de l'interphone, il permet l'identification de la personne qui sonne et donne la possibilité de ne pas répondre à un indésirable.



# 1 les accès piétons en rez-de-chaussée

## 1.2 LA SOLUTION POSSIBLE

Système moderne avec badge permettant vraiment d'optimiser l'accès des résidents et du facteur.

### Le système de type Vigik

#### ✓ *Avantage*

Badge non copiable. Simplicité d'utilisation. Pas de code à retenir. Celui du facteur doit être rechargé chaque jour. Tout badge perdu ou volé peut être immédiatement "sorti informatiquement" du système et devient inactif.

Seules les sociétés dûment agréées par le Syndic (nettoyage, entretien...) peuvent avoir accès au site, avec limitation possible aux jours et heures de leurs vacations.

**Conseil** : délivrer 3 clés de couleurs différentes par appartement pour faciliter l'identification en cas de perte ou de vol.



## 1.3 LES MODES DE VERROUILLAGES DE LA PORTE

### La gâche électrique

Se bloque et se débloque par l'action d'un courant électrique.

#### ✓ *Recommandation*

Il faut impérativement utiliser une gâche de type à rupture de courant, seule conforme à la législation incendie.

#### ✓ *Inconvénient*

Relativement simple à forcer pour un cambrioleur.

### Cornière anti pince

*Pour renforcer une serrure existante : La cornière anti-pince ou le plat de battement anti-pince.*

Elle vient se placer le long de la porte pour empêcher d'insérer un outil qui permettrait d'ouvrir le pêne de la porte et représente une solution minimale.

### Les ventouses magnétiques

Electro-aimants qui s'installent sur les portes avec nécessité d'utiliser un modèle à rupture de courant. Il faudra utiliser au minimum des ventouses de 500 kilos. *Le positionnement des ventouses est important. Privilégier l'utilisation de deux ventouses, placées, une en haut, une en bas.*

### La protection de la 2<sup>ème</sup> porte du hall donnant sur l'accès aux étages

Les moyens de verrouillage à mettre en œuvre sont les mêmes que ceux utilisés pour la porte donnant sur la voie publique : digicode et/ou vigik.

## 1.4 LES SOLUTIONS POSSIBLES

- Un contrôle d'accès type Vigik pour la Poste, les prestataires de service et les résidents.
- Un Vidéo portier pour le contrôle de l'accès des visiteurs et des livreurs.

# 2 les accès piétons par l'ascenseur aux sous-sols

## PRÉAMBULE

Vérification du fonctionnement de la ligne téléphonique d'appel d'urgence dans l'ascenseur qui peut avoir été résiliée par le promoteur après livraison.

Si besoin est : mise en place de barres de rigidité derrière la platine de commande de l'ascenseur (pour éviter un soulèvement par tournevis)

La descente de l'ascenseur vers les sous-sols doit être contrôlée.

## 2.1 LES MODES D'ACCÈS

### La clef

Il faut utiliser une clef pour rendre opérationnels les boutons correspondant aux sous-sols.

#### ✓ *Inconvénient*

Risque de perte ou de vol, car ensuite, il est indispensable de changer l'ensemble des serrures des parties communes, ce qui est très coûteux et contraignant.

## 2.2 LES SOLUTIONS POSSIBLES

### Le clavier à code

Clavier installé à l'intérieur de l'ascenseur avec code pour autoriser l'accès aux sous-sols.

*Il est nécessaire de changer régulièrement ce code d'accès.*



### La tête de lecture de type Vigik

Etudier avec l'ascensoriste la possibilité d'intégrer une tête de lecture Vigik dans l'ascenseur pour autoriser l'accès aux sous-sols et/ou l'appel depuis le parking.



# 3 les accès piétons vers le parking

## PRÉAMBULE

Il existe en général 2 portes, l'une au rez-de-chaussée, l'autre au sous-sol, au niveau du ou des sas donnant sur l'ascenseur et sur l'escalier.

Il faut rappeler que la législation incendie oblige à laisser libre la sortie piétonne du parking. Dans tous les cas, il faudra donc que le verrouillage de ces portes ne se fasse que dans le sens immeuble vers parking.

## 3.1 LES SOLUTIONS INSUFFISANTES



◀ Serrure à pêne demi-tour et clef

Serrure à pêne demi-tour et bec-de-cane ▶



Serrure à pêne dormant ▶



## 3.2 LES SOLUTIONS POSSIBLES

### Les serrures à contre pêne de sécurité

Verrouillage minimum de la porte de façon automatique.



### Les serrures à verrouillage automatique

Nouvelle génération de serrure qui représente de très loin la meilleure sécurité. Equipées d'un système de détection qui verrouille automatiquement la porte dès qu'elle se ferme.

*Les ferme portes (ou grooms) : Dans tous les cas, les portes d'accès au parking doivent être équipées de ferme portes à force réglable qui permettront à celles-ci de se refermer seules.*



# 4 les accès véhicules parking

## PRÉAMBULE

Un ensemble de textes législatifs (Loi 89-421 du 23/03/1989, décret 90-568 du 5/07/1990, arrêtés du 12/11/1990 et du 01/02/1991) et une norme (NF-P 25-362) régissent les caractéristiques techniques des portes automatiques de garages collectifs d'immeubles d'habitation, ainsi que leur installation et leur entretien.

## 4.1 LES RECOMMANDATIONS PERMANENTES

### Contrôler la fermeture de la porte du parking

Un malfaiteur peut masquer un des détecteurs de présence après le passage d'un véhicule pour empêcher la fermeture de cette porte. Pour éviter cela :

#### ✓ *Attendre la fermeture complète de la porte*

Après le passage de la porte du parking en voiture, notamment la nuit, attendre que celle-ci se referme complètement avant de redémarrer pour rejoindre sa place ou prendre la route. Cette mesure extrêmement simple dissuade l'intrus dans la quasi-totalité des cas. Il faudra afficher cette recommandation.

#### ✓ *Faire régler la fermeture de la porte aux environs de 3 secondes en fonction de la longueur de la pente de sortie*

#### ✓ *Ne jamais laisser un moyen de commande dans un véhicule*

#### ✓ *Rappeler régulièrement cette consigne aux résidents*

#### ✓ *Incident de fermeture*

Si la porte du parking reste en position ouverte la nuit (cas exceptionnel), procéder à l'allumage forcé des éclairages du parking et demander des rondes auprès du Commissariat de Police.

### Les commandes d'ouverture :

#### ✓ *Les commandes d'ouverture de la porte non "annulables"*

En cas de perte ou de vol d'une clef, *il faut changer la serrure et toutes les clefs d'accès au garage.*

## 4.2 LES SOLUTIONS POSSIBLES

### Les commandes non copiables

Les télécommandes non copiables fonctionnent sur le principe du "Rolling Code" ou code roulant. De ce fait, copier l'identité de la télécommande ou scanner son code, ne permet pas d'ouvrir la porte du parking.

### Les commandes d'ouverture de la porte "annulables":

En cas de perte ou de vol, la carte ou la télécommande qui a disparu est simplement "retirée informatiquement" du système et est remplacée.

*Contrôler régulièrement la liste des détenteurs de bips d'accès.*

### L'identification des personnes entrantes et sortantes:

Certains systèmes de commande disposent d'un journal d'évènements récupérable sur ordinateur.



# 5 le parking

## PEINTURE

Toujours appliquer des peintures claires.

## 5.1 LES RECOMMANDATIONS PERMANENTES

### L'éclairage du parking

- ✓ Ne jamais laisser un parking sans éclairage
- ✓ Celui-ci doit être allumé 24h/24, au quart ou au tiers de la capacité maximale d'éclairage des installations.
- ✓ Il doit s'allumer à 100%, sans zone d'ombre, lors d'une circulation dans le parking ou de l'ouverture de la porte, avec une attention particulière sur une intensité lumineuse importante devant la porte coté rue et dans la pente de descente au moment de l'ouverture de cette dernière.



## 5.2 LES SOLUTIONS POSSIBLES

### La vidéosurveillance

Le principal bénéfice de la vidéosurveillance dans les parkings est la dissuasion.

Attention, la mise en place de systèmes réels est strictement réglementée.



### Les box

Ils constituent un obstacle supplémentaire pour atteindre les véhicules.

### L'alarme parking

Ce type d'alarme est à l'étude chez les fabricants.

# 6 la toiture

## 6.1 LA RECOMMANDATION

### Le skydôme en toiture

Installer une grille sous le skydôme d'évacuation des fumées du dernier étage.

# 7 assistance technique

Le groupe APAVE a créé un département « sûreté » pour les immeubles d'habitation,  
**site internet : [www.apave.com](http://www.apave.com)**

# 8 remerciements

Ont participé à la création de ce document

#### **Monsieur François VIRIOT**

Directeur Général des Services Adjoint  
Solidarité/Culture/Population, Ville de  
Montrouge

#### **Monsieur Fabrice COUFFY**

Commissaire de la Police Nationale,  
Commissariat de Montrouge

#### **Monsieur Laurent GUISY**

Attaché Territorial en charge des Affaires  
Civiles et de la Police Municipale

#### **Monsieur Philippe DEVRESSE**

Officier de Prévention, Commissariat  
de Police de Montrouge

#### **Monsieur François RODDE**

Directeur de l'Aménagement Urbain,  
Ville de Montrouge

#### **Monsieur Ghislain MAGRO**

Directeur de la Communication,  
Ville de Montrouge

#### **Monsieur Alain GARLOT**

Président de Conseil Syndical, Montrouge,  
initiateur de ce projet

#### **Monsieur Christian GOURVELEN**

Président de Conseil Syndical, Montrouge

#### **Monsieur Alain OLIVIER**

Président de Conseil Syndical, Montrouge

#### **Monsieur Yves PICHON**

Membre de Conseil Syndical, Montrouge,  
spécialiste sécurité

#### **Monsieur Jean LABAUME**

Promoteur

#### **Monsieur TARD**

Société KAUFMAN & BROAD

#### **Monsieur Bruno BELLITY**

Directeur, Société SGI, Syndic, Montrouge

#### **Madame Claire VIDON**

Directrice, Société FONCIA AGENCE  
CENTRALE, Syndic, Montrouge

#### **Messieurs Stéphane KELLER et Benoît DAVID**

APAVE Parisienne

#### **Monsieur Jean MENDONCA**

Société Konématic