

La sécurité dans les copropriétés

Que ce soit par précaution ou suite à des mésaventures (cambriolages, tentatives d'effraction...), les équipements liés à la sécurité ont tendance à se multiplier dans les copropriétés.

Les évolutions sociétales vont également dans le sens d'une prise en compte de la sécurité des personnes et des biens. Il n'y a qu'à voir le libellé de certaines petites annonces de logements proposés à la vente ou à la location pour voir que la présence d'un interphone ou d'un gardien relève, certes de l'information du public, mais également de ce que l'on pourrait appeler un « argument commercial », ces éléments étant considérés comme apportant une plus-value.

Le législateur est également intervenu en ce domaine en assouplissant les règles de majorité applicables en assemblée générale, facilitant ainsi la réalisation des travaux de sécurisation dans les copropriétés.

Bien que dans l'air du temps, la sécurité ne doit pas s'entendre uniquement au sens sécuritaire mais doit également porter sur l'immeuble lui-même, en matière d'incendie par exemple.

L'avis des copropriétaires étant finalement peu connu sur ces questions, nous avons réalisé cette enquête afin de leur donner la parole et avoir leur ressenti sur les installations de sécurité dans leur immeuble ainsi que leurs priorités. La présente étude a été menée auprès de 592 copropriétaires, dont 437 (soit 74 %) sont membres de leur conseil syndical.

- [Les équipements existants pour la sécurité des biens et des personnes](#)

Les équipements ne manquent pas pour assurer la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles : interphone, pass, sas de sécurité... Pour autant, tous ces dispositifs ne sont pas présents dans les mêmes proportions dans les copropriétés.

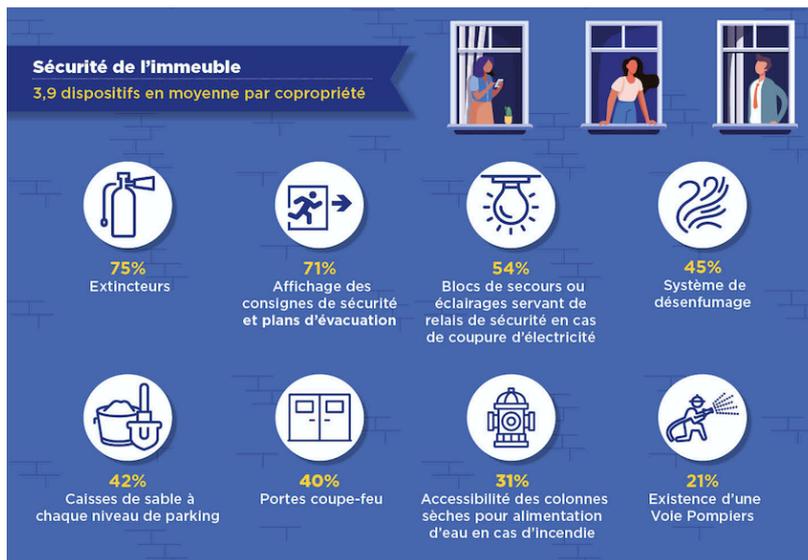
Sans surprise, les interphones, digicodes et autres systèmes à base de badge électronique constituent les dispositifs les plus répandus. **En moyenne, chaque copropriété dispose de 3 dispositifs de protection.**



- [Les équipements existants pour la sécurité de l'immeuble](#)

Aux-côtés des dispositifs que l'on pourrait qualifier de « sécuritaires » (digicode, vidéo-surveillance...), se trouvent tous les équipements liés à la sécurité même de l'immeuble lui-même et de ses occupants.

Sur ce point, les extincteurs et les affichages des consignes de sécurité constituent les principaux équipements que l'on trouve dans les immeubles, avec respectivement 75% et 71%.



On peut être surpris des taux relativement faibles de présence des blocs secours, du système de désenfumage ou de l'accessibilité aux colonnes sèches. En effet, ces dispositifs sont généralement obligatoires de sorte que l'on peut penser à une certaine méconnaissance des copropriétaires sur le sujet.

En moyenne, chaque copropriété détient 4 équipements de sécurité.



- [Les derniers dispositifs installés](#)

Concernant les derniers dispositifs mis en place, on trouve en tête de peloton le badge électronique, ce qui s'explique tout à fait de par sa facilité d'installation.

Les autres équipements (caméras, sas de sécurité...) sont loin derrière, notamment en raison du coût de l'opération ou de sa complexité.

- [Les incidents survenus au cours des 24 derniers mois et efficacité des dispositifs de sécurité](#)

Les raisons parfois ne manquent pas pour lancer des travaux de sécurisation de l'immeuble. Sur ce point, si **31 %** de notre panel n'ont subi ni incident, ni trouble, d'autres personnes cumulent malheureusement les mésaventures : cambriolages, vandalisme, agressions... **Les cambriolages arrivent ainsi en tête de classement, 29 % des sondés en ayant connu un ou plusieurs dans leur résidence, suivis de près par les vols et autres actes de vandalismes sur les véhicules (25 %)**. Les attroupements de personnes dans les parties communes et le squat des emplacements de stationnement constituent 20 % des incidents constatés.

Par conséquent, les incidents en matière de sécurité concernent davantage les biens que les personnes.

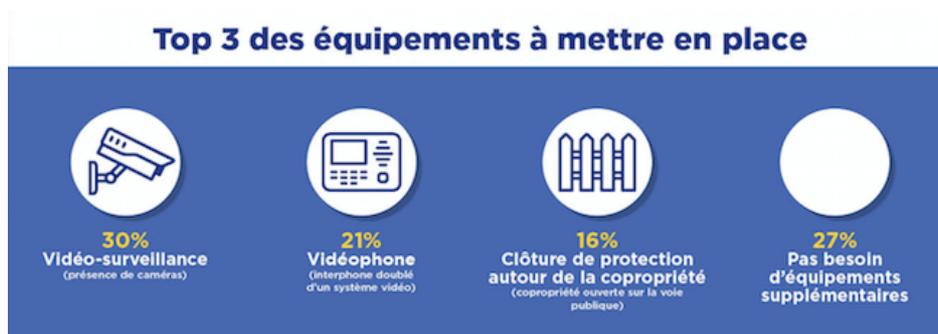


Dans le cadre de notre étude, 35 % des copropriétés qui ont connu un ou plusieurs cambriolages étaient dotées d'un sas de sécurité et 32 % d'un digicode. De même, dans 15% des cas, les répondants qui ont indiqué voir le terrain de leur résidence parcouru par des personnes extérieures ont pourtant une clôture de protection tout autour de la copropriété.

Les dispositifs de sécurité ne sont donc pas forcément la panacée, mais il ne faut pas oublier pour autant que la situation pourrait être pire en leur absence.

- Les dispositifs de sécurité à mettre en place

Lorsque l'on interroge les copropriétaires sur les autres équipements à mettre en place chez eux afin d'améliorer leur sécurité, la **vidéosurveillance** et le **vidéophone (ou visiophone)** viennent en tête avec respectivement **30 % et 21 %**. Les autres dispositifs, tels les clôtures de protection ou le sas de sécurité ne viennent qu'après (16 % et 9 %). A noter que 27 % des sondés estiment qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place des équipements supplémentaires, ceux en place suffisant.

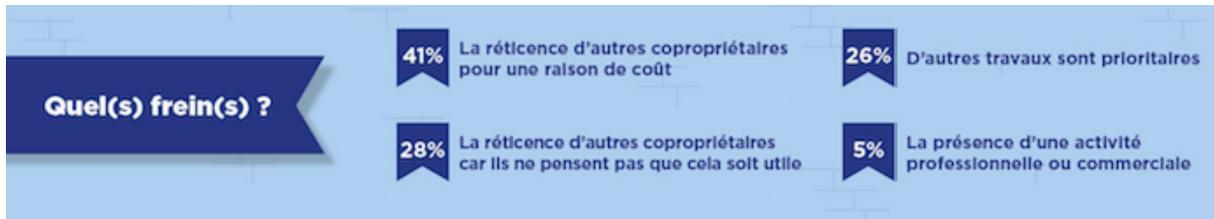


42 % des sondés estiment que les travaux de sécurisation doivent être réalisés d'ici un an au plus tard. Toutefois, ce taux est fonction des incivilités commises.



Enfin, malgré toutes les bonnes volontés, il peut être difficile de lancer les chantiers souhaités. En effet, il s'agit de convaincre les copropriétaires de la nécessité de réaliser les travaux en question. Ainsi, et sans surprise, le principal frein est le coût de l'opération (41 %).

Parfois, c'est le scepticisme des copropriétaires sur l'utilité même des travaux qui constitue un obstacle pour 28 % des sondés, presque à égalité avec la nécessité de prioriser d'autres chantiers (26 %).



- [De l'importance du rôle du gardien dans la sécurité des biens et des personnes](#)

La question de la sécurité est surtout traitée par l'installation d'équipements dédiés à cet effet. C'est oublier le rôle que le gardien peut revêtir en ce domaine. **41 % des immeubles compris dans notre panel ont un gardien.**

Autre facteur de présence du gardien, **l'année de construction de l'immeuble**. On constate une nette diminution sur les immeubles récents, c'est-à-dire construits après 1990, ces derniers n'étant que 13 % à avoir un concierge. A l'inverse, **56 % des immeubles construits après la Seconde guerre mondiale ou dans les années 70 ont un gardien**. Ce phénomène s'explique de plusieurs façons. Tout d'abord, pour des raisons de coût. Dans la mesure où de nombreuses copropriétés suppriment purement et simplement ce poste avec vente de la loge et du logement de fonction lors du départ à la retraite du salarié, il ne paraît pas forcément opportun aux yeux de certains promoteurs de prévoir un poste de gardien. Ensuite, les nouvelles constructions ont davantage d'équipements de sécurité et de contrôle d'accès de l'immeuble, rendant moins utile la présence d'un employé sur place.

Pourtant, le gardien demeure apprécié des copropriétaires, surtout pour son rôle en matière de sécurité. **Ainsi, 66 % des personnes qui ont un concierge dans leur résidence estiment qu'il revêt un rôle important en domaine (dont 39 % un rôle très important).**



Le rôle du gardien pour la sécurité est important pour 2 copropriétaires sur 3
(très important pour 39%)

Par ailleurs, lorsque l'on demande aux copropriétaires le principal bénéfice de la présence d'un gardien, **plus de la moitié d'entre eux (53 %) cite son rôle de contrôle et de surveillance de la copropriété**. Les autres réponses concernent son aspect dissuasif (38 %) ou encore la possibilité pour lui de signaler certains faits et agissements aux services de police (9 %).

- [Le diagnostic « sécurité »](#)

Les services de police peuvent réaliser un « diagnostic sécurité » des parties communes de l'immeuble, permettant ainsi de donner des pistes de réflexion sur les travaux à réaliser. Si la démarche semble très appréciée, elle est clairement méconnue par les copropriétaires.

En effet, 64% des sondés affirment ne pas connaître ce service et estiment qu'il serait intéressant de le réaliser. A comparer avec les **8%** de copropriétaires qui l'ont fait faire chez eux.

- Conclusion

De manière générale, **70 % des sondés se disent satisfaits ou très satisfaits du niveau de sécurité global de leur immeuble**. De sorte que malgré l'urgence de réaliser des travaux de sécurité, ceux-ci ne sont pas prioritaires. En effet, lorsque l'on demande aux copropriétaires de classer leurs prochains chantiers par ordre d'importance, les travaux de sécurité ou de sécurisation sont loin d'être en tête.



Ainsi peut-on constater que la première place des chantiers dits « prioritaires » est occupée par la réalisation de travaux d'économie d'énergie, signe d'une véritable prise de conscience des copropriétaires en ce domaine.

Analyse réalisée par David Rodrigues, juriste, CLCV.