

Résidence Marivaux Grand Parc

Consultation de sûreté

Sommaire

1) Pourquoi une étude de sûreté.....	3
2) Déroulement de l'étude.....	3
3) Description des lieux.....	3
4) Quelques préconisations:	5
5) Vidéo protection.....	6
6) Mesures destinées à la dissuasion générale.....	7
7) Technologie.....	7
ANNEXE 1	9
ANNEXE 2	10
ANNEXE 2 bis.....	11

1) Pourquoi une étude de sûreté

La récurrence de vols avec effractions dans la résidence a amené le conseil syndical à réfléchir sur les solutions à apporter pour limiter leur nombre et pour cela il a sollicité le service étatique compétant sur le sujet.

2) Déroulement de l'étude

Le référent de sûreté a procédé à plusieurs périodes de surveillance et une visite de la résidence avec des membres du conseil syndical le 24 mars 2023

L'ensemble des informations suivantes reprend les résultats de son étude qui est entièrement gratuite.

3) Description des lieux

Deux entrées desservent les bâtiments 19, 19 bis, 21, 23 et 23 bis rue Marivaux, ainsi que le 18 rue des neufs soleils à Clermont-Ferrand (63000).

Quatre bâtiments composent cet ensemble immobilier de 120 logements.

Ces derniers sont implantés sur l'ancien site de la "Clinique des Neuf Soleils", à l'origine construite par Michelin pour ses employés, au sein d'un parc aménagé et arboré d'un hectare et demi.

La résidence s'insère dans une zone fortement urbanisée, immeubles et pavillons jouxtant le site.

Le centre-ville de Clermont-Ferrand est à 1,5 kilomètre.

Au Nord, présence de l'école primaire Paul Bert, de la Cité Scolaire Blaise Pascal voisine de l'Université Clermont-Auvergne et du Collège Jeanne d'Arc.

Au Sud, et au voisinage direct. l'EPHAD - résidence « les 09 soleils ».

A l'Ouest, l'Institut de Préparation à l'Administration Générale et l'École de Droit.

A l'Est, la rue des neufs soleils et le boulevard Lafayette, axe majeur de pénétration de la ville depuis le sud de l'agglomération.

Bien que légèrement excentrée, la résidence se trouve exposée aux problématiques urbaines, en raison de sa proximité avec le centre de ville de Clermont-Ferrand (moins de 1500 mètres) et un des axes de circulation majeur du secteur, le boulevard Lafayette de Clermont-Ferrand (à 400 mètres).

L'aménagement du périmètre de la résidence semblable à celui d'un jardin public de qualité est susceptible d'inciter à la stagnation et à la fréquentation des espaces verts par des groupes extérieurs rassemblant en un même lieu diverses problématiques (divagations. d'animaux, lieux d'échanges, stagnations, pique nique, etc.).

Lors de la visite des lieux qui se trouvent à l'écart des voies de circulation, les intrusions (de jour comme de nuit), les vols et les dégradations perpétrées', y compris dans les garages ont été évoquées.

On notera que l'ensemble immobilier est implanté sur un terrain en déclivité, que la majeure partie des aménagements paysagers ne sont pas visibles depuis les voies de circulation environnantes, ni de l'ensemble des locataires ou propriétaires

Une grande partie de la périmétrie de la résidence ne dispose que d'une surveillance naturelle limitée aux allées et venues liés à l'habitat et aux logements en étage, les abords des appartements en rez-de-jardin sont protégés par des haies végétales associés à des canisses obturant tous champs de vision.

Il vaut mieux se servir de la végétation comme écrin que comme écran.

Des propriétés privées bordent les aménagements paysagers de la résidence, mais la périmétrie jouxte également le domaine public en plusieurs points et parfois de manière plus ou moins dissimulée en raison des cheminements d'accès des propriétés voisines.

La limite de propriété de la résidence « Marivaux Grand Parc » est assurée pour partie, au moyen d'un grillage souple qui peut-être facilement enjambé et qui porte de nombreuses traces d'escalade et de dégradations en tout points du site.

La végétation et la distribution des lieux facilitent, en certains points, les pénétrations.

Les parties murées assurant la limite de propriété, présentent également des stigmates d'escalade et de dégradations liées au temps, sans omettre par endroit des insuffisances de hauteur. .

L'entrée du 18 de la rue des neufs soleils synthétise plusieurs problématiques sur un même point, comme des facilitateurs d'escalade au niveau des grilles et du portail de l'entrée principale, ainsi que le mur d'enceinte bien trop bas en certains points en raison de l'importante déclivité du terrain et aux aménagements réalisés lors de la construction de la résidence.

Certains reliefs architecturaux, aménagements paysagers et canisses aux abords des balcons constituent des facilitateurs d'escalade démultipliant les vecteurs de pénétration au sein des appartements et dans la volumétrie du site.

Au niveau de la volumétrie, la gestion du contrôle d'accès des flux piétons permet de préserver au mieux la volumétrie des intrusions extérieures si le dispositif est exploité de manière rationnelle.

Cependant il a été observé que certains résidents, de part leur inattention, démultiplient les possibilités de pénétrations lors de l'utilisation du portail d'entrée et de l'accès souterrain au garage, laissant présager que de tels comportements peuvent se reproduire dans la gestion des entrées d'immeubles.

Dans le cadre des aménagements liés à la mise en sûreté des parkings souterrains il ne faudra pas omettre la nécessaire problématique de gestion du risque incendie et des dispositifs de sécurité inhérents (pas toujours en adéquation avec le concept de sûreté).

La pyramide des âges des résidents semble très disparate, source probable de problématiques d'occupation.

L'entretien général de la structure d'habitation ne souffre d'aucunes remarques spécifiques que celles exprimées précédemment.

La qualité d'entretien des espaces verts offre l'image d'un garant des lieux strict et soucieux de maintenir la sûreté au sein de son environnement.

4) Quelques préconisations:

- Appeler les résidents à la vigilance sur l'usage au quotidien des accès de la copropriété et des ouvertures concédés pour livraisons ou tous autres motifs.
- Contrôle global et comptabilité stricte des clefs, badges, télécommandes et droits associés, (au regard de pertes non signalées ou de restitutions incomplètes lors déménagements, par ex.)
- Renouvellement périodique « annuel à minima » de l'ensemble des éventuels codes d'accès, fréquences des télécommandes et codages des badges d'accès.
- Asservissement portail d'accès véhicule depuis la voie publique avec la porte du garage souterrain, cette disposition ne permet pas l'ouverture des deux accès simultanément afin de limiter le carjacking, les intrusions et les accidents de circulation sur ce tronçon et la rampe à voie unique.
- Un développement, même succinct, de la vidéo protection pourrait être envisagé selon une stratégie prédéterminée, en gardant la possibilité de réaliser des extensions (choix du matériel).
- Suivi des clôtures existantes et des points de fragilités majeurs, car dans le cas présent, la création d'une clôture sur la périmétrie de la copropriété semble prohibitive (on privilégiera des grillages rigides, d'une hauteur compatible avec le P.L.U.).
- Traitement de la périmétrie par l'implantation d'épineux, rosiers, ronciers et autres plantes en couvre-sol afin de rendre le terrain difficilement praticable en limitant les déambulations tout en préservant l'esprit et la qualité du lieu ([voir Annexe 1](#)).
- Traitement des facilitateurs d'escalade de toutes natures sur la périmétrie (pics anti effraction, herses d'épinoche, et autres dispositifs adaptés).
- La dissuasion peut également être un vecteur d'approche pour une période transitoire avant l'élaboration de mesures pérennes (pictogrammes vidéo protection conforme à la réglementation et éventuelles caméras factices pour renforcer le stratagème).
- L'implantation de certains pictogrammes d'avertissement (propriété privée par ex.) donne à penser que la sûreté des lieux est le reflet de la préoccupation majeure des résidents.

- Implantation de pylônes d'éclairage autonomes, dans les zones en retraits de la copropriété (alimentation par énergie solaire pour limiter les travaux de génie civile et fonctionnement par horloge, interrupteur crépusculaire, ou détection).

Nota-bene :

La volonté du propriétaire du risque est indispensable pour renforcer ou optimiser tout système de sûreté, cela se traduit par une démarche de cohérence des moyens existants dans un système global de « sécurité ».

5) Vidéo protection

Un projet de vidéo protection, même réduit, doit répondre à une stratégie et ne pas être relégué à un simple outil de dissuasion, sous peine, à terme, de compromettre son efficacité et sa crédibilité.

Pour rappel (source Ministère de l'Intérieur) :

La vidéo protection consiste à placer des caméras de surveillance dans un lieu public ou privé pour prévenir tout acte de malveillance (intrusion, vol, agression, violence, dégradation, destruction ...).

Elle permet en temps réel ou différé de :

- Surveiller l'espace en vision large ou concentré,
- Apprécier les situations,
- Dissuader par la présence d'une surveillance visible et permanente,
- Détecter tout évènement ou comportement anormal,
- Identifier un individu, un véhicule, un objet... .

Néanmoins :

- Elle ne permet pas de remplacer en toute circonstance la présence humaine.
- Elle doit s'inscrire dans un plan d'ensemble de sécurité dont elle n'est qu'un des éléments.
- Elle doit répondre à des conditions strictes d'emploi ([voir Annexes 2 et 2 bis](#)).

Les récentes initiatives de gestion des éclairages par les communes impactent sérieusement l'efficacité des installations de vidéo protection privées, nombres d'équipements n'étant pas en mesure d'assurer la captation d'image en pleine obscurité.

La prise de vidéo de nuit impose l'adjonction de dispositifs spécifiques ou une technologie adaptée engendrant un surcoût.

Un projet de sûreté peut souvent être déployé et budgétisé par étapes dans le temps, sous réserve d'un choix de stratégie.

La vidéo protection demeure un investissement qui implique un engagement dans la durée.

6) Mesures destinées à la dissuasion générale

Organiser les lieux

- Percevoir qu'il existe un garant des lieux par l'anticipation de l'entretien et des réparations.
- Homogénéité des clôtures et portails, ainsi que le renforcement des haies végétales par des épineux.
- Délimiter les territorialités par le biais d'un entretien des espaces plus soutenus.
- Instaurer une signalisation spécifique (piquets, bornes, pierres, chaînes, etc.), tout élément susceptible de rappeler qu'il y a un garant des lieux et des limites.

Se sentir intégré

- Limiter les « dents creuses » et terrains en friches, ces ensembles doivent être traités et entretenus plus qu'à l'accoutumée.
- Limiter la confidentialité des lieux.
- Organiser le degré d'appropriation souhaitée.
- Concevoir des espaces ouverts et dégagés à la vue.
- Utiliser la végétation comme écrin plutôt qu'écran.
- Préférer les trames ouvertes et des espaces traversant.
- Éviter les enclaves, impasses et les voies jouxtant certains ouvrants pouvant favoriser les guets apens et les dégradations.
- Soigner les éclairages et veiller à leur homogénéité (Diodes LED, énergie solaire, fonctionnement par détection, horloge, etc.).
- Définir la portée et les objectifs des aménagements. (Le but à atteindre étant de faire changer les comportements de chacun, de responsabiliser au travers de l'amélioration du cadre de vie).

7) Technologie

L'ensemble des présentes suggestions pourront s'établir sur plusieurs années et selon une priorisation propre au propriétaire, elles pourront faire l'objet d'un renforcement si

les circonstances l'imposaient et en fonction de l'essor et de la « vulgarisation » des technologies à disposition du grand public.

Selon la nature et les modalités d'installation, le système de vidéo protection devra faire l'objet d'une déclaration en Préfecture.

La liste des personnes habilités à accéder aux images sera établie lors de la déclaration du dispositif aux services de Monsieur le Préfet.

Outre la nécessaire obligation d'obtenir un arrêté préfectoral aux fins d'exploitation, il conviendra de transmettre l'ensemble des pièces du dossier aux services de :

« Préfecture du Puy-de-Dôme
Direction de la Réglementation
Bureau de la Réglementation et des Élections
1, rue d'Assas
63033 CLERMONT-FERRAND cedex 01 »

Pour tout renseignement, contacter le 04 73 98 63 33.

La délivrance d'un arrêté préfectoral autorisera l'exploitation dudit système pour une période de 5 ans renouvelables.

ANNEXE 1

Arbustes épineux pour une haie défensive.

Quelques exemples pour limiter les vastes espaces qu'il est coûteux de clôturer, une haie libre permet de marquer en douceur les limites de propriété et grâce aux épineux de dissuader les rôdeurs de pénétrer.

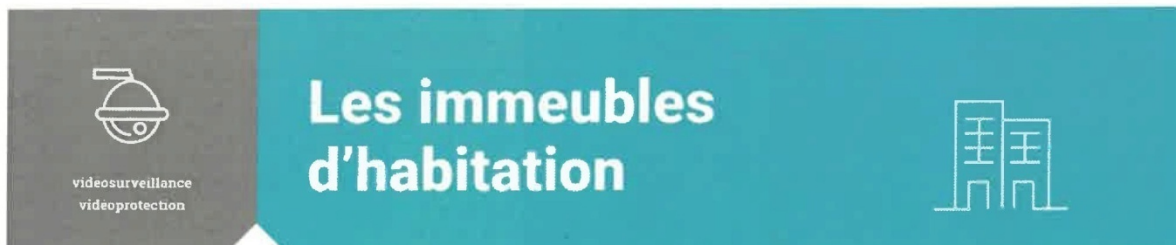
Selon la nature des sols et l'exposition :

- Le buisson ardent (*Pyracantha*).
- L'épine-vinette (*Berberis thunbergii*).
- Le mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*).
- L'oranger trifolié (*Poncirus trifolata*).
- Le houx (*Ilex*).

Pour gagner en efficacité, la haie doit être dense et garnie à la base, il ne faudra donc pas hésiter les premières années à rabattre sévèrement les arbustes pour garder un port compact et les obliger à se ramifier.

Outre leur aspect défensif, les arbustes épineux peuvent se montrer dangereux pour les enfants, pensez à prendre toutes les précautions quant aux modalités d'implantations, l'objectif assigné étant de limiter les points de pénétration afin de préserver un havre de paix où il fait bon vivre.

ANNEXE 2



Pour lutter contre les vols ou les dégradations dans les parkings ou les halls d'entrée de plus en plus d'immeubles sont équipés de caméras de vidéosurveillance. Ces dispositifs doivent respecter différentes règles afin de ne pas porter atteinte à la vie privée des personnes. Quelles sont ces règles ? Quelles précautions prendre ? Quels sont les droits des personnes filmées ?

1 Dans quel but ?

Les caméras peuvent filmer les espaces communs à des fins de **sécurité des biens et des personnes**.

Il est possible d'installer des caméras à la suite de vols ou de dégradations de véhicules dans le parking souterrain d'un immeuble, à titre dissuasif, ou pour identifier les auteurs. Des caméras peuvent également être installées dans le hall d'entrée pour éviter les tags ou la dégradation de boîtes aux lettres.



2 Quelles précautions prendre lors de l'installation du dispositif ?

Les caméras peuvent filmer les espaces communs (parking, local vélos ou poussettes, hall d'entrée, portes d'ascenseur, cour). Elles ne doivent pas filmer les portes des appartements ni les balcons, terrasses ou fenêtres des appartements.



3 Qui peut consulter les images ?

Les dispositifs permettant de visualiser des images en direct ou enregistrées, ne doivent **pas être librement accessibles** à l'ensemble des habitants. Seuls le syndic, les membres du Conseil syndical, le gestionnaire de l'immeuble ou le gardien doivent par exemple pouvoir visualiser les images.

En règle générale, les images sont consultées uniquement en cas d'**incident** (vandalisme, dégradation, agression, etc.). Elles ne doivent **pas servir à « surveiller »** en temps réel les allées et venues des résidents ou des visiteurs.

ANNEXE 2 bis



La vidéosurveillance – vidéoprotection
Dans les immeubles d'habitation



1 Pendant combien de temps conserver les images ?

La durée de conservation des images ne devrait **pas excéder un mois**.

En règle générale, conserver les images quelques jours suffit à effectuer les vérifications nécessaires en cas d'incident, et permet d'enclencher d'éventuelles procédures pénales. Si de telles procédures sont engagées, les images sont alors extraites du dispositif (après consignation de cette opération dans un cahier spécifique) et conservées pour la durée de la procédure.

La durée maximale de conservation des images ne doit pas être fixée en fonction de la seule capacité technique de stockage de l'enregistreur.

2 Quelles formalités ?

Les formalités à accomplir peuvent varier en fonction des lieux qui sont filmés.

Lieux non ouverts au public

Aucune formalité administrative n'est nécessaire auprès de la CNIL.

Toutefois, pour les logements sociaux, le Délégué à la protection des données (DPO) du gestionnaire de l'immeuble doit être associé à la mise en oeuvre d'un dispositif de vidéosurveillance.

Le dispositif doit être enregistré dans le registre des traitements de données que l'organisme HLM ou le syndic doit tenir.

Lieux ouverts au public

Si les caméras filment un lieu accessible à toute personne (hall d'entrée avec porte sans digicode ni interphone par exemple), le dispositif doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du préfet du département (le préfet de police à Paris) car les lieux sont considérés comme ouverts au public.

Le formulaire peut être retiré auprès des services de la préfecture du département ou téléchargé sur le site internet [du ministère de l'Intérieur](http://du.ministère.de.l'interieur). Il peut également être rempli en ligne sur le site :

<https://www.televideoprotection.interieur.gouv.fr>

Auprès de l'assemblée générale des copropriétaires

L'installation de caméras dans une copropriété doit faire l'objet d'un **vote** lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

3 Quelle information ?

Les personnes concernées doivent être informées, par un **panneau affiché de façon visible**, de l'existence du dispositif, de son responsable, et des modalités concrètes d'exercice de leur droit d'accès aux enregistrements visuels les concernant.



Non,
cette information
n'est pas suffisante

Oui

4 Quels recours ?

Si un dispositif ne respecte pas ces règles, vous pouvez saisir :

- Le [service des plaintes de la Commission nationale de l'informatique et des libertés](#).
- Les services de la préfecture, si les caméras filment des lieux ouverts au public.
- Les services de police ou de gendarmerie.
- Le procureur de la République.

5 Les textes de référence

- Le [Règlement européen sur la protection des données personnelles \(RGPD\)](#), lorsque les caméras filment des lieux non ouverts au public
- Le [code de la sécurité intérieure](#) :
 - Articles L223-1 et suivants (lutte contre le terrorisme)
 - Articles L251-1 et suivants, lorsque les caméras filment des lieux ouverts au public.
- La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Le [code civil](#) : Article 9 (protection de la vie privée)
- Le [code pénal](#) :
 - Article 226-1 (enregistrement de l'image d'une personne à son insu dans un lieu privé)
 - Article 226-18 (collecte déloyale ou illicite)
 - Article 226-20 (durée de conservation excessive)
 - Article 226-21 (détournement de la finalité du dispositif)
 - Article R625-10 (absence d'information des personnes)



Pour plus d'informations, consultez la rubrique « Besoin d'aide » sur www.cnil.fr. Vous pouvez également appeler la permanence juridique de la CNIL au 01 53 73 22 22, les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 14h à 16h.