

Les immeubles de grande hauteur (IGH) : défis, sécurité et vie en copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

Crédit photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

ÉDITO

75
ans
1951 - 2026

2026 est une année marquante pour Loiselet & Daigremont, célébrant le 75^{ème} anniversaire de l'entreprise familiale ! Plus de 300 collaborateurs répartis dans une vingtaine d'agences, à Paris, en Ile-de-France, ainsi qu'à Nantes et à Bordeaux, innovent pour vous apporter, au quotidien, un service de qualité.

La silhouette des métropoles modernes est indissociable des Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces bâtiments emblématiques, géants de béton et de verre, traduisent à la fois l'optimisation foncière et le dynamisme urbain. Mais derrière cette verticalité impressionnante, les IGH constituent, sur le plan juridique et technique, des ensembles totalement à part. Vivre ou travailler dans un IGH ne relève pas de la gestion immobilière classique : il s'agit d'un environnement fortement encadré, où la sécurité, et en particulier la sécurité incendie, structure l'ensemble des règles de conception et de fonctionnement.

Nous vous proposons de mieux comprendre ce qui caractérise ces immeubles, les équipements spécifiques qui les composent et les conséquences concrètes pour les copropriétaires.

Alexis Fauchille, I

Directeur de l'agence de Paris 13

LA GESTION LOCATIVE CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier (maison, immeuble, appartement, bureau, local commercial...) et vous souhaitez confier sa gestion à un professionnel afin de rentabiliser votre patrimoine ?

Nos équipes spécialisées en gestion locative répondent à vos besoins en vous proposant un panel de prestations de gestion immobilière dont notamment la recherche de locataires, l'assurance et la gestion technique et financière.

✉ **Contactez-nous :** gestion-locative@l-d.fr

■ **Qui mieux que votre syndic de copropriété pour vous accompagner dans la vente de votre bien immobilier ?**

Vous avez un projet ?

✉ **Contactez-nous :** transactions@l-d.fr

L'AGENCE DE VERSAILLES DÉMÉNAGE



Afin d'accompagner son développement, l'agence Loiselet & Daigremont de Versailles s'installe dans des nouveaux locaux situés 36, rue des États Généraux - 78000 Versailles.

versailles@l-d.fr - 01 39 24 30 80

Les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) : défis, sécurité et vie en copropriété

■ UN STATUT RÉGLEMENTAIRE D'EXCEPTION : QU'EST-CE QU'UN IGH ?

En France, un immeuble est classé « grande hauteur » en fonction de son nombre d'étages, et également en tenant compte de la capacité des secours à intervenir depuis l'extérieur.

Le Code de la construction et de l'habitation définit un immeuble de grande hauteur (IGH) en fonction de la hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau le plus haut accessible aux engins des services de secours :

- plus de cinquante mètres pour les immeubles à usage d'habitation ;
- plus de vingt-huit mètres pour tous les autres usages (bureaux, hôtels, établissements d'enseignement, etc.).

Les IGH sont ensuite répertoriés en différentes « classes » selon leur usage principal. Cette classification permet de déterminer les obligations spécifiques applicables, tant en matière de sécurité que d'exploitation et d'évolution du bâtiment.

Code Désignation

IGH A	Immeuble à usage d'habitation
IGH W	Immeuble à usage de bureaux
IGH O	Immeuble à usage hôtelier
IGH T	Immeuble à usage de soins
IGH R	Établissements d'enseignement
IGH U	Immeubles à usage commercial
IGH J	Immeuble à usage de stockage (entrepôts)
IGH M	Immeuble à usage mixte (plusieurs activités)

Ce classement n'est pas anodin : il conditionne la nature des mesures de sécurité applicables, les obligations en matière d'évacuation, les prescriptions techniques, mais aussi les possibilités d'évolution du bâtiment (changement de destination ou division, par exemple). L'objectif réglementaire est constant : garantir la sécurité des occupants, quelles que soient les circonstances.

■ LA LOGIQUE DU COMPARTIMENTAGE

Contrairement aux immeubles « classiques », où l'évacuation totale vers l'extérieur constitue la règle principale en cas d'incendie, les IGH reposent sur une logique différente : celle du compartimentage. L'idée est simple et radicale : contenir un éventuel incendie dans une zone limitée (le compartiment, qui correspond en général à l'étage) grâce à des parois présentant une résistance au feu coupe-feu (CF) d'au moins deux heures. Ce principe permet de protéger les autres occupants (aux autres étages), qui peuvent soit rester en sécurité dans leur logement, soit évacuer progressivement par les circulations internes sécurisées, tandis que les pompiers luttent contre le sinistre à l'étage concerné.

En théorie, les compartiments – c'est-à-dire les étages – sont donc indépendants et sécurisés, le sinistre étant contenu au niveau concerné. Les autres niveaux continuent à fonctionner normalement.

Dans ce type de bâtiment, la sécurité ne repose donc pas uniquement sur l'évacuation, mais sur une combinaison de dispositifs techniques et organisationnels destinés à maîtriser le risque dans la durée.

■ DES ÉQUIPEMENTS ET UNE ORGANISATION SPÉCIFIQUES

Pour atteindre ce niveau d'exigence, les IGH sont dotés d'équipements techniques particulièrement complets, associés à une organisation humaine permanente. On retrouve, en général, en fonction de leur classement :

- le Poste Central de Sécurité (PCS). Véritable cerveau de l'immeuble, occupé 24 heures sur 24 et 7 jours

sur 7 par des agents de sécurité incendie (SSIAP), il centralise l'ensemble des informations techniques de l'immeuble : détection incendie, alarmes, vidéo-surveillance, gestion des systèmes de désenfumage. En IGH, la présence humaine qualifiée est une obligation légale ininterrompue.

- les systèmes de désenfumage et de mise en surpression. En cas de départ de feu, la fumée représente le premier danger. Les IGH sont équipés de systèmes mécaniques puissants permettant d'extraire les fumées des circulations et de maintenir les escaliers à l'abri de toute propagation, garantissant des conditions d'évacuation et d'intervention sécurisées.
- les colonnes humides et les sources d'eau. Les IGH disposent de leurs propres moyens d'alimentation en eau, avec des colonnes humides et des surpresseurs maintenant une pression constante. Ces équipements assurent une disponibilité immédiate de l'eau à tous les niveaux du bâtiment, même au 40^{ème} étage.

■ DES CONSÉQUENCES CONCRÈTES POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Ces exigences réglementaires et techniques ont des impacts directs sur la vie en copropriété.

Le premier concerne le niveau des charges. Le poste « sécurité » représente une part significative du budget de fonctionnement : présence des équipes de sécurité 24 heures sur 24, entretien et maintenance des équipements (ascenseurs haute vitesse, systèmes de désenfumage, colonnes humides et groupes électrogènes de secours)... Autant de dépenses nécessaires pour garantir un haut niveau de sécurité.

Les copropriétaires sont également soumis à certaines contraintes dans l'usage de leur logement. Les travaux intérieurs (cloisons, portes...) sont encadrés pour préserver le compartimentage ou les caractéristiques coupe-feu des matériaux. Certaines pratiques, comme l'usage du gaz ou le stockage de matériaux inflammables sur les balcons ou dans les caves, peuvent être limitées, voire interdites. Enfin, dans certaines situations, l'accès aux parties privatives peut également être requis pour permettre la maintenance ou le contrôle des dispositifs de sécurité.

Ces règles, parfois contraignantes, participent directement à la protection de l'ensemble des occupants et au bon fonctionnement du bâtiment.

■ UNE GESTION QUI REQUIERT UNE EXPERTISE SPÉCIFIQUE

Dans ce contexte, la gestion d'un IGH dépasse largement le cadre d'une copropriété classique. Le syndic y joue un rôle central de coordination, en lien étroit avec le mandataire de sécurité, interlocuteur privilégié des autorités administratives et de la commission de sécurité.

Le mandataire de sécurité est la personne désignée pour assurer le suivi des obligations réglementaires propres aux IGH. Selon l'organisation retenue par la copropriété, cette fonction doit être exercée par un professionnel qualifié. Depuis 2011 (nouveau règlement applicable aux IGH), des tâches précises sont définies et il convient de les respecter scrupuleusement notamment en raison des responsabilités civile et pénale engagées. Son rôle consiste notamment à veiller au respect des règles de sécurité incendie, à préparer les visites de la commission de sécurité et à assurer le lien avec les services de secours et les autorités compétentes.

Les IGH font également l'objet de visites périodiques de la commission de sécurité, destinées à vérifier le respect des exigences réglementaires et le bon fonctionnement des dispositifs de protection incendie. Ces visites nécessitent une préparation rigoureuse et peuvent impliquer l'accès à certaines parties privatives. Un

Payer ses charges de copropriété en ligne

Plusieurs modes de règlement des charges en ligne, au profit du syndicat des copropriétaires, vous sont proposés. Quel que soit le mode retenu, le paiement est simple, rapide, sûr et respectueux de l'environnement.

1 Le paiement ponctuel sur LoDaWeb : cette opération est réalisée sur LoDaWeb, le montant à payer correspondant au solde des charges en cours. Vous devrez revenir sur l'interface le trimestre suivant pour régler vos charges.

2 Le prélèvement automatique : ce mode vous permet de « programmer » le prélèvement de vos charges sans que vous soyez obligé de réaliser une intervention sur votre espace personnel.

3 Le virement bancaire via l'IBAN individualisé : ce dispositif vous permet d'effectuer des virements bancaires directement depuis votre application bancaire en saisissant un IBAN qui vous est strictement personnel, exclusivement associé à votre compte copropriétaire et au compte de votre copropriété, communiqué sur demande auprès de votre comptable.

Rappel : L'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le versement doit intervenir le premier jour du trimestre civil, sauf si l'assemblée générale prévoit une fréquence différente.

important travail préparatoire est réalisé par le mandataire, en lien étroit avec le syndic. Il s'agit d'un passage obligé pour tout IGH.

Un avis défavorable de la commission peut entraîner des prescriptions de travaux, des mises en conformité, mais également une hausse des primes d'assurance, une dépréciation des biens... ayant donc des conséquences importantes pour la copropriété.

Le mandataire de sécurité veille à la réalisation des contrôles réglementaires, au suivi des installations techniques et à la bonne exécution des obligations en matière de sécurité.

Le syndic assure également la coordination des différents intervenants (mandataire, entreprises...), l'anticipation des besoins de travaux et l'information des copropriétaires, dans un environnement où la rigueur et la réactivité sont essentielles.

Cette expertise spécifique permet de sécuriser le fonctionnement de l'immeuble, de prévenir les risques et d'accompagner les copropriétés dans la durée.

Les immeubles de grande hauteur constituent une véritable prouesse d'ingénierie permettant de vivre « la tête dans les nuages ». Ils illustrent l'évolution des exigences en matière de sécurité et de gestion des ensembles immobiliers. Derrière leur complexité technique, ils offrent un cadre de vie particulièrement sécurisé, reposant sur une organisation rigoureuse et des dispositifs éprouvés. Pour les copropriétaires, comprendre ces spécificités permet de mieux appréhender les enjeux associés et de participer, aux côtés des professionnels qui les accompagnent, à la sécurité et à la pérennité de leur immeuble.