

Articles GH 57 et GH 58 de l'arrêté du 30 décembre 2011.

Il est important d'indiquer que l'arrêté du 30 décembre 2011 n'est pas applicable aux immeubles (IGH) existants, à l'exception des dispositions à caractère administratif, de celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques ainsi qu'à l'entretien.

Pour les tâches du Mandataire de Sécurité, elles sont indiquées aux articles GH 57 et GH 58. Ces articles sont importants car ils définissent un cadre, ce qui n'était pas le cas dans l'arrêté du 18 octobre 1977.

Il appartient aux Mandataires de Sécurité, en fonction des contrats qu'ils ont souscrits avec leur client de prendre en compte ces obligations. Nous explicitons ci-après ces tâches en ayant 2 critères d'évaluation.

Le premier intitulé « valeur basse » qui est le minimum de ce qui peut être jugé acceptable. Le deuxième dénommé « valeur haute » qui répond pleinement à ce que peut attendre un propriétaire, les autorités etc. Bien entendu, il s'agit avant tout de critères élaborés en fonction du retour d'expérience et des appréciations des différents acteurs (clients, autorités...).

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 57 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>Lorsqu'un mandataire est désigné par le propriétaire pour assurer l'exécution des obligations qui leur incombent, conformément aux dispositions de l'article R. 122-14 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire porte les noms du mandataire et de son suppléant à la connaissance du maire qui en informe le secrétariat de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.</p>	<p>Il est important de rappeler que l'article, R 122.14 indique :</p> <p><i>« Pour assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre, le propriétaire peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en ses lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune du siège desdits immeubles. Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou coindivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant. »</i></p> <p>Il a donc 2 choses importantes. Il y a notamment lieu d'informer l'autorité administrative (Mairie ou Préfecture pour Paris) lorsque le mandataire et son suppléant sont nommés (cela reste nominatif).</p> <p>L'autre point particulier est <u>la nécessité de désigner</u> un mandataire et un suppléant lorsque le propriétaire ne réside pas lui-même dans la commune du siège desdits immeubles. S'il y réside, il <u>peut s'il le souhaite désigner</u> un mandataire sécurité qui agit en lieu et place du propriétaire (il peut bien entendu assurer cette mission).</p>	<p>Il faut ajouter et comme pour toute activité commerciale, qu'une assurance est nécessaire. Il faut donc s'assurer que le Mandataire de Sécurité répond bien à cette exigence.</p> <p>Il faut souligner qu'il y a bien évidemment une responsabilité importante dans cette fonction. En cas de sinistre, d'accidents graves etc... la responsabilité pénale sera recherchée avec des conséquences qui peuvent être sérieuses (en effet, conformément à l'article R 122.14 le Mandataire agit en lieu et place du propriétaire).</p>
<p>Le mandataire de sécurité et son suppléant doivent pouvoir :</p>	<p>Il est bien évoqué que les 2 interlocuteurs sont concernés. L'appellation « Mandataire de Sécurité » est introduite, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent (le terme réglementaire est donc : <u>Mandataire de Sécurité</u>).</p>	

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 57 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
>Justifier d'une bonne connaissance des dispositions du présent règlement de sécurité ;	<p>Ce point n'est pas très explicite. Il n'y a pas de notion de qualifications et d'obligations particulières.</p> <p>On peut toutefois considérer qu'une « bonne connaissance » est définie soit par une qualification en sécurité incendie, soit par une certaine l'expérience dans ce domaine.</p>	<p>Le niveau de qualification de SSIAP 3 ou équivalent est considéré comme un niveau satisfaisant, au regard des tâches à réaliser par le Mandataire de Sécurité.</p>
>Etre contactés facilement par l'autorité administrative ;	<p>Ce point n'est pas très précis. Il n'y a pas de notion de permanence ou de disponibilité (24H/24H).</p> <p>Le Mandataire de Sécurité étant l'interlocuteur des services officiels, il s'agit avant tout de disponibilité liée aux demandes des autorités (mairie, préfecture...). Les heures de bureau sont donc privilégiées.</p>	<p>On peut souligner que pour la mise en place de moyens particuliers suite à un sinistre par exemple... (mesures conservatoires à appliquer), le service de sécurité a la capacité de déclencher les actions nécessaires (ou celui-ci se rapprochera dans certains cas du syndic).</p> <p>La possibilité de pouvoir être joignable sur une plage horaire importante reste toutefois souhaitable.</p> <p>Il y a lieu de s'assurer que la structure assurant la fonction de Mandataire de Sécurité dispose bien d'une organisation suffisante pour gérer les appels téléphoniques, les échanges avec les autorités etc.</p>
>Se présenter rapidement à l'adresse de l'immeuble concerné.	<p>Il n'y a pas de notion de délais. On peut considérer qu'il s'agit plutôt de cas d'urgence (sinistre, problème grave...) et si on veut rester cohérent, on peut admettre que 3 à 4 heures pour se rendre sur le site, est acceptable.</p>	

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
Le rôle du mandataire de sécurité en immeuble de grande hauteur s'inscrit dans le cadre de l'application du règlement de sécurité incendie défini à l'article R. 122-4 du code de la construction et de l'habitation. Il consiste à :	L'appellation <u>Mandataire de Sécurité</u> est rappelée. Son rôle s'inscrit bien dans le cadre de l'application du règlement de sécurité.	
>Etre l'unique interlocuteur auprès des autorités administratives pour tout ce qui touche à l'application du règlement de sécurité incendie, conformément à l'article R. 122-15 du code de la construction et de l'habitation ;	<p>Il s'agit avant tout d'être l'interlocuteur pour tout ce qui touche l'application du règlement de sécurité incendie.</p> <p>On peut donc considérer qu'à minima celui-ci prend connaissance des échanges et les transmet aux acteurs concernés (syndics...).</p>	<p>Il n'y a pas de notion de compétences ou de qualifications, mais certains aspects peuvent être techniques et le Mandataire de Sécurité doit donc être en mesure de comprendre les demandes et de faire lancer les actions. Une expérience en sécurité incendie etc. est donc essentielle.</p> <p>Il doit s'il n'est pas le propriétaire être en lien avec les gestionnaires (syndics, responsables de site, property management...) qui lancent les actions. Le Mandataire apporte son expertise dans ces différentes opérations.</p> <p>Il faut que la structure assurant la fonction de Mandataire de Sécurité dispose bien d'une organisation suffisante pour gérer les échanges avec les autorités, effectuer les analyses etc.</p>
>Assister aux visites périodiques des commissions de sécurité ;	<p>Il s'agit à minima d'assister aux visites de la commission de sécurité. Bien entendu, il faut que le Mandataire de Sécurité mette à disposition les documents nécessaires et connaisse parfaitement ses dossiers.</p> <p>Les principaux rapports de vérification réglementaire en exploitation (RVRE) de l'organisme agréé à mettre à disposition sont les suivants (se référer à l'article GH 5) :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Electricité -1 an > Moyens de secours -1 an > ASC – 6 mois > GE - 1 an >Potentiel calorifique - 5 ans > Paratonnerre- 2 ans 	<p>Il y a un réel travail de préparation de ces commissions de sécurité qui sont de plus en plus exigeantes.</p> <p>Il faut donc s'assurer de la mise à disposition des rapports obligatoires des organismes agréés (RVRE), des levées de réserves etc. Ces documents doivent être cohérents, complets... ce qui nécessitent en amont une réelle analyse. Bien souvent, il y a des insuffisances (rapports incomplets, erreurs...).</p> <p>Il faut également que les essais lors de la commission de sécurité puissent se dérouler dans les meilleures conditions. A cet effet, une répétition générale est à privilégier.</p> <p>Il faut toutefois rappeler qu'un travail tout au long de l'année permet d'obtenir une situation satisfaisante.</p>

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>>Apposer son visa sur les dossiers techniques de travaux prévus aux articles GH 4 et GH 65, proposés par le syndic et transmis aux services publics ;</p>	<p>Il s'agit d'apposer son visa dans le cadre des travaux de conformité (ou de changement d'affectation), de travaux liés à des interventions spécifiques etc. Par exemple, dans le cadre de travaux de maintenance, d'entretien et de nettoyage susceptibles d'entraîner une gêne dans l'évacuation des personnes ; ou de créer des dangers d'éclosion et d'extension du feu (voir en particulier l'article GH 65).</p> <p>Le Mandataire de Sécurité appose donc son visa et transmet ces éléments à l'autorité administrative, qui doit donc instruire les dossiers.</p>	<p>Le terme « apposer son visa » est imprécis ; mais on peut considérer que le Mandataire vérifie au minimum les points suivants, qui sont mis à sa disposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les dossiers techniques et le nombre d'exemplaires. -La cohérence des dossiers et s'ils sont complets (notice de sécurité répondant à l'article GH 4, les plans...). -Les demandes particulières à formaliser (dérogations...). - Les CERFA. -Etc. <p>Il doit également définir les impacts éventuels sur les installations existantes (y a-t-il des incidences sur la conformité...). En fonction du projet, il se rapproche des différents acteurs (organisme agréé, bureau d'étude...), des autorités pour d'éventuelles demandes ou réunions. Un dossier bien préparé doit conduire à un avis favorable des autorités.</p> <p>Concernant les travaux de maintenance, l'article GH 65 est important car il indique certaines procédures nécessaires en particulier si des travaux sont urgents ou s'ils font l'objet de mesures de prévention.</p> <p>Le service de sécurité doit notamment définir ces mesures. Il est nécessaire que le Mandataire de Sécurité vise ces éléments.</p> <p>Les échanges doivent donc être très réguliers et faciles entre ces différents acteurs (service de sécurité, gestionnaires...).</p>

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>> Informer sans délai le propriétaire et le syndic sur le contenu des notifications émises par les services publics, des rapports de vérifications des organismes agréés pour effectuer les vérifications réglementaires dans les immeubles de grande hauteur et des devis nécessaires au maintien en état des installations techniques de sécurité ;</p>	<p>Le Mandataire de Sécurité doit informer le <u>propriétaire et le syndic</u> sur le contenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des notifications de la Préfecture ou de la Mairie. - Des rapports de vérifications des organismes agréés (RVRE). - Des devis nécessaires au maintien en état des installations techniques de sécurité. <p>Il effectue donc à minima la diffusion et l'information liées à ces documents.</p>	<p>En fonction de l'organisation de l'établissement (présence de responsables de site, de gestionnaires...), il est nécessaire que le Mandataire apporte son expertise sur le contenu des rapports etc. Il doit définir le cadre.</p> <p>En effet, le suivi des prescriptions des autorités, des rapports de vérifications des organismes agréés et des devis, peut nécessiter une analyse technique, qui dans certains cas est complexe. L'analyse doit donc être étayée et explicite.</p> <p>D'autre part, l'analyse des RVRE est nécessaire pour différentes raisons. En effet, ces documents qui sont néanmoins de la responsabilité des organismes agréés, présentent bien souvent des insuffisances, des erreurs... et dans certains cas des contrôles ne sont pas correctement effectués (par manque de moyens humains, techniques...).</p> <p>Il est important, au regard des responsabilités éventuelles en cas de sinistre, que le Mandataire de Sécurité, qui a une réelle expertise sur ces sujets, vise les rapports et les analyse ou à défaut s'appuie sur les structures de l'établissement (gestionnaires technique...).</p> <p>Cette démarche permet d'éviter en particulier des remarques majeures sur ces documents (RVRE) qui seront examinés lors des commissions de sécurité.</p>
<p>> Vérifier que les dispositions relatives à la sécurité incendie sont réalisées par le propriétaire, notamment :</p>	<p>Il est indiqué ci-après les principaux points à examiner par le Mandataire de Sécurité et qui sont liés à la sécurité incendie et mis en œuvre par le propriétaire.</p>	

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>-que des contrats sont souscrits auprès d'entreprises qualifiées et d'organismes agréés pour répondre à l'obligation de vérifications techniques suivant les périodicités réglementaires ;</p>	<p>Les contrats sont donc à mettre à disposition auprès du Mandataire de Sécurité.</p> <p>Ce dernier doit s'assurer au minimum que les contrats existent et qu'ils répondent bien aux périodicités réglementaires.</p>	<p>Il y a donc plusieurs points à analyser et qu'il faut formaliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> -La qualification de l'entreprise. -L'existence des contrats d'entretien et que l'ensemble des équipements de sécurité soit bien couvert. -Le respect des périodicités des entreprises et de l'organisme agréé. - L'existence des contrats de vérification de l'organisme agréé et que l'ensemble des équipements de sécurité soit bien sous contrat. <p>Un point annuel est à privilégier pour faire le point sur ces documents, qui évoluent régulièrement.</p>
<p>-que les visites de vérifications techniques réglementaires précitées sont effectuées selon les périodicités exigibles ;</p>		<p>Le Mandataire de Sécurité doit donc être destinataire des documents de vérification et des avis de passage, afin de s'assurer que les périodicités exigibles sont respectées.</p> <p>L'idéal étant de verrouiller à l'année l'ensemble des vérifications et des maintenances permettant ainsi d'éviter toute dérive. Ce suivi pouvant être assuré par le service de sécurité, qui rend compte de l'avancement.</p>

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>-que le service de sécurité incendie et d'assistance à personnes est en place et assuré par du personnel qualifié selon les textes en vigueur (arrêté du 2 mai 2005 modifié) ;</p>	<p>Le Mandataire de Sécurité vérifie que l'organisation du service de sécurité est bien en place et répond aux exigences réglementaires. Il vérifie que les diplômes sont présents et à jour (recyclages...).</p>	<p>Il doit s'appuyer pour cela sur le chef de service de sécurité incendie (s'il existe sur le site) ou sur les agents, mais, il s'agit de sa responsabilité et il doit donc vérifier ces éléments périodiquement.</p> <p>Il ne doit pas avoir un rôle dans le service de sécurité incendie (encadrement...), afin de pouvoir avoir une vision externe et critique (la vision du représentant du propriétaire).</p> <p>Il est nécessaire de vérifier également lors ces passages, le registre de sécurité, la tenue des mains courantes, l'existence des rondes, l'existence de consignes, du respect des articles GH 60, GH 64, GH61 ... Ces points seront examinés par les commissions de sécurité.</p>
<p>>Il présente sans délai au propriétaire ou aux copropriétaires la liste des observations émises par les organismes agréés (ou les entreprises qualifiées) devant entraîner des travaux correctifs ;</p>	<p>Le Mandataire de Sécurité doit présenter <u>sans délais</u> au propriétaire ou aux copropriétaires :</p> <p>-La liste des observations émises par les organismes agréés (c'est-à-dire les réserves qui sont mentionnées dans les RVRE).</p> <p>-La liste des observations émises par les entreprises qualifiées (dans le cadre de vérification spécifique).</p> <p>Il s'agit des observations devant entraîner des travaux correctifs.</p> <p>Il effectue donc à minima la diffusion de ces listes ou directement les rapports ou les devis.</p> <p>Le propriétaire doit prendre toutes dispositions pour remédier aux anomalies constatées.</p>	<p>Comme il a été évoqué précédemment, ces démarches sont effectuées en fonction de la gestion de l'établissement (présence de responsables de site, de gestionnaires...).</p> <p>Il est donc nécessaire que le Mandataire de Sécurité apporte son expertise sur le contenu de ces rapports etc.</p>

EXIGENCES REGLEMENTAIRES – GH 58 – PRINCIPALES ACTIONS DU MANDATAIRE DE SECURITE	VALEUR BASSE	VALEUR HAUTE
<p>>Il vérifie le bien-fondé des travaux ayant trait à la sécurité incendie qui sont suggérés par les entreprises de maintenance ou proposés par le syndic ;</p>	<p>Il doit vérifier le bien-fondé des devis qui lui sont présentés par les entreprise ou le syndic en lien avec la sécurité incendie.</p> <p>Il a donc un rôle de conseil, de référant en matière de sécurité incendie.</p>	<p>Il est important, au regard des responsabilités éventuelles en cas de sinistre, que le Mandataire de Sécurité, qui a une réelle expertise sur ces sujets, analyse ces documents et le formalise.</p>
<p>>Il effectue un certain nombre de visites sur le site par an s'il n'y travaille pas en permanence et se tient parfaitement informé de l'évolution des dossiers dont il a la charge ;</p>	<p>Il n'est pas défini de nombre de visites. Toutefois, on peut considérer qu'en fonction de l'établissement 2 à 3 visites par an est un minimum.</p>	<p>Bien entendu, en fonction des besoins (travaux, urgences etc.), ces visites sont à renforcer.</p>
<p>>Il s'assure de l'existence et de la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) de l'immeuble.</p>	<p>Il intervient en lien avec les gestionnaires techniques et s'assure des mises à jour éventuelles du DTA en fonction de l'état de l'amiante.</p>	
<p>Le mandataire suppléant complète l'action du mandataire de sécurité.</p>	<p>Il est rappelé que le Mandataire suppléant complète l'action du Mandataire de sécurité.</p> <p>Il est donc important que ces 2 acteurs soient donc des professionnels impliqués dans la gestion de l'établissement.</p>	