

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE · CHECKLIST DE PILOTAGE

Contrôle réglementaire des bâtiments : obligations et organisation multi-sites

Sur un parc de 20 à 300 sites, la difficulté n'est pas de connaître les obligations : c'est de prouver, site par site et à tout moment, qu'elles sont tenues. Échéances dispersées, rapports introuvables, réserves jamais levées : ce sont les angles morts qui exposent votre responsabilité. Cette checklist vous donne un cadre de recensement, de suivi des contrôles obligatoires et de pilotage des réserves, applicable de façon homogène sur l'ensemble de vos sites. Les périodicités citées sont les principales du droit en vigueur ; elles restent à confirmer au texte applicable à chaque site selon son classement (ERP, code du travail, type et catégorie).

1 Cadrer le périmètre réglementaire de chaque site

Avant tout suivi, qualifiez chaque site. Les obligations et leurs périodicités dépendent du régime applicable : un local relevant uniquement du code du travail, un ERP, ou les deux. Le classement (type d'activité, catégorie selon l'effectif reçu) conditionne la liste des contrôles et leur fréquence.

- ☐ **Régime applicable** : identifier pour chaque site s'il relève du code du travail, du règlement de sécurité ERP (arrêté du 25 juin 1980), ou des deux.
- ☐ **Classement ERP** : noter le type (activité) et la catégorie (selon l'effectif) — ils déterminent les vérifications exigées et certaines périodicités.
- ☐ **Registre de sécurité** : confirmer la présence et la tenue à jour du registre de sécurité sur chaque site ERP (obligation du Code de la construction et de l'habitation).
- ☐ **Document unique (DUERP)** : vérifier qu'il existe et qu'il est à jour pour chaque établissement employeur ; il couvre l'ensemble des risques professionnels, distinct du registre incendie.
- ☐ **Organismes habilités** : pour chaque contrôle, confirmer si la loi impose un organisme accrédité (COFRAC) ou autorise une personne compétente interne, et tracer ce choix.

Bon à savoir : deux sites de la même enseigne peuvent relever de régimes différents (l'un ERP recevant du public, l'autre simple local de stockage). Une checklist « copiée-collée » d'un site à l'autre est la première source de non-conformité. Le périmètre se qualifie site par site.

2 Recenser les équipements soumis à contrôle

Aucun suivi d'échéance n'est fiable si l'inventaire des équipements est incomplet. Pour chaque site, recensez physiquement les installations soumises à vérification réglementaire et rattachez-leur une référence d'identification stable.

- ☐ **Installations électriques** : tableaux, distributions, locaux techniques recensés.

- ☐ **Moyens de secours incendie** : extincteurs, RIA, désenfumage, éclairage de sécurité, alarme, colonnes sèches le cas échéant.
- ☐ **Système de sécurité incendie (SSI)** : centralisateur, détection, asservissements — catégorie identifiée (A à E).
- ☐ **Ascenseurs et appareils de levage** : monte-charges, escaliers mécaniques, ainsi que portes et portails automatiques.
- ☐ **Installations de chauffage / climatisation / gaz** : chaufferies, CTA, groupes froid, installations gaz combustible.
- ☐ **Réseaux d'eau** : production et distribution d'eau chaude sanitaire (suivi du risque légionelle, carnet sanitaire — modalités à valider au texte applicable au site).
- ☐ **Identifiant unique par équipement** : chaque installation porte une référence stable (numéro d'inventaire ou QR code) reliée au site, à la nature de l'équipement et à son historique.

3 Connaître les périodicités et leurs références

Le tableau ci-dessous rassemble les principaux contrôles et leurs périodicités usuelles. Ces valeurs sont indicatives et doivent être confirmées au texte en vigueur selon le régime et le classement de chaque site.

DOMAINE	PÉRIODICITÉ USUELLE	RÉFÉRENCE INDICATIVE
Installations électriques	Tous les ans (extension possible à 2 ans si rapport sans observation ou réserves levées)	Code du travail (art. R4226-16) ; arrêté du 26 décembre 2011
Ascenseurs — entretien et vérifications	Visite périodique semestrielle ; contrôle technique quinquennal (5 ans)	Règlement de sécurité ERP ; réglementation ascenseurs (à confirmer au texte)
Portes et portails automatiques	Au minimum semestrielle, consignée dans un dossier de maintenance	Arrêté du 21 décembre 1993
Moyens de secours et désenfumage	Semestrielle (locaux relevant du code du travail) ; annuelle en ERP (à valider selon le cas)	Code du travail ; règlement de sécurité ERP
Extincteurs	Maintenance annuelle ; révision approfondie (ordre de grandeur décennal)	Règlement de sécurité ERP ; règles professionnelles
Système de sécurité incendie (SSI)	Vérification fonctionnelle annuelle ; vérification approfondie triennale	Règlement de sécurité ERP ; normes NF S 61-9xx
Installations gaz	Annuelle	Règlement de sécurité ERP
Chauffage / chaudières	Selon puissance (ex. contrôle périodique des grosses installations — seuils et délais à vérifier au texte)	Réglementation chauffage / efficacité énergétique

Bon à savoir : pour l'électricité, la périodicité peut passer de 1 à 2 ans si le dernier rapport ne comporte aucune observation, ou si les observations ont été levées avant l'échéance. Cette bascule n'est valable que si vous pouvez prouver la levée — d'où l'importance d'un registre de réserves discipliné (section 7).

4 Vérifier la complétude des contrôles sur chaque site

Pour chaque équipement recensé, l'objectif n'est pas seulement que le contrôle ait eu lieu : c'est qu'il soit récent, complet et documenté. Passez chaque site au crible des points suivants.

- ☐ **Contrôle réalisé dans les délais** : la date du dernier contrôle respecte la périodicité applicable.
- ☐ **Intervenant habilité** : l'organisme ou la personne ayant réalisé le contrôle correspond à l'exigence (accréditation COFRAC si requise).
- ☐ **Rapport disponible** : le rapport de vérification est archivé, lisible et rattaché au bon équipement.
- ☐ **Conservation des preuves** : les rapports sont conservés sur la durée requise (en règle générale, au moins 5 ans — à confirmer selon le domaine).
- ☐ **Réserves identifiées** : les observations et non-conformités du rapport sont extraites et reportées au registre de réserves (section 7).
- ☐ **Registre de sécurité à jour** : les contrôles et leurs dates y sont consignés sur les sites ERP.

5 Tableau de suivi des échéances par site

Centralisez les échéances sur un même tableau de pilotage. Une vue par site et par domaine permet de repérer en un regard les contrôles à venir et les retards. Dupliquez et complétez la trame ci-dessous pour chacun de vos sites.

SITE	DOMAINE CONTRÔLÉ	DERNIER CONTRÔLE	PÉRIODICITÉ	PROCHAINE ÉCHÉANCE	ORGANISME	STATUT
	Électricité					
	Incendie / désenfumage					
	Extincteurs					
	SSI					
	Ascenseurs					
	Portes automatiques					
	Gaz / chauffage					

Bon à savoir : sur un parc multi-sites, le pilotage par fichier devient ingérable au-delà de quelques dizaines de sites — échéances oubliées, versions multiples, rapports stockés localement. Un seuil d'alerte (par exemple 60 jours avant échéance) déclenché automatiquement par équipement évite la majorité des retards.

6 Organiser la planification annuelle

Une fois les échéances connues, transformez-les en plan d'action. L'enjeu multi-sites est de lisser la charge et de regrouper les passages d'organismes pour maîtriser les coûts.

- ☐ **Calendrier consolidé** : toutes les échéances de tous les sites sont projetées sur un plan annuel unique.
- ☐ **Responsable désigné** : chaque domaine de contrôle a un responsable nommé (interne ou prestataire), par site ou par zone.
- ☐ **Regroupement des passages** : les contrôles d'un même organisme sont planifiés ensemble pour limiter les déplacements.
- ☐ **Alertes anticipées** : un seuil d'alerte est posé avant chaque échéance pour déclencher la commande de prestation.

- ☐ **Budget prévisionnel** : le coût annuel des contrôles est estimé par site (montants de marché à valider par devis, donnés à titre indicatif).
- ☐ **Prise en compte des extensions** : les sites éligibles à une périodicité allongée (ex. électricité à 2 ans) sont identifiés pour optimiser le plan.

7 Tenir un registre des réserves et plan d'actions

Un contrôle réalisé ne vaut conformité que si ses réserves sont levées. Le registre des réserves est le document qui prouve le traitement de chaque non-conformité, avec sa pièce justificative et sa validation. C'est aussi la pièce qui conditionne, par exemple, l'allongement de la périodicité électrique.

Trame du registre de suivi des réserves

RÉF.	SITE	RÉSERVE / NON-CONFORMITÉ	NIVEAU	RESPONSABLE	ÉCHÉANCE CIBLE	STATUT	PIÈCE JUSTIFICATIVE	VALIDÉ PAR

- ☐ **Extraction systématique** : chaque réserve d'un rapport est reportée au registre dès réception.
- ☐ **Niveau de gravité** : chaque réserve est qualifiée (ex. danger immédiat, à traiter sous délai, observation simple) pour prioriser.
- ☐ **Responsable et échéance** : chaque ligne a un responsable nommé et une date cible de levée.
- ☐ **Statut suivi** : le statut (ouverte / en cours / levée) est tenu à jour jusqu'à clôture.
- ☐ **Preuve de levée** : chaque réserve close est rattachée à une pièce justificative (facture, photo, attestation, rapport de contre-visite).
- ☐ **Validation tracée** : la levée est validée et datée par un responsable identifié.

Bon à savoir : en cas de contrôle de l'administration, de sinistre ou de contentieux, c'est ce registre — et non l'intention — qui établit que vous avez agi en bon exploitant. Une réserve « danger immédiat » non tracée et non levée déplace la responsabilité vers la direction du réseau.

8 Piloter la conformité à l'échelle du parc

Au-delà du site, la direction d'un réseau a besoin d'une vision consolidée : où en est la conformité, quels sites présentent un risque, quelle charge à venir. Quelques indicateurs simples suffisent à transformer une obligation subie en pilotage maîtrisé.

- ☐ **Taux de conformité par site** : part des contrôles à jour sur l'ensemble des contrôles dus.
- ☐ **Contrôles en retard** : nombre et nature des échéances dépassées, par site et par domaine.
- ☐ **Réserves ouvertes** : volume de réserves non levées, dont les réserves à niveau de gravité élevé.

- ☐ **Délai moyen de levée** : temps écoulé entre l'identification d'une réserve et sa clôture.
- ☐ **Revue périodique** : un point de pilotage régulier (ex. trimestriel) passe en revue retards et réserves critiques.
- ☐ **Centralisation des preuves** : tous les rapports et justificatifs sont accessibles depuis un point unique, par site et par équipement.

Bon à savoir : sur un parc dispersé, la valeur n'est pas dans le contrôle lui-même — il est obligatoire pour tout le monde — mais dans la capacité à prouver à tout instant, et sur n'importe quel site, que le contrôle a eu lieu et que les réserves sont traitées. C'est cette traçabilité homogène qui distingue un parc piloté d'un parc subi.

PASSER À L'ACTION

Vos sites méritent un pilotage cohérent et performant.

Harmony by Depanneo reprend votre parc, structure vos SLA et centralise le pilotage de votre maintenance sur l'ensemble de vos sites — partout en France. Demandez un audit de parc : on évalue vos installations et on cadre votre maintenance.

[Demander un audit de parc](#)

ou 07 57 93 93 39