

PEC Escape - Résidence Geneviève Jourdain



Date d'émission

26/10/2023

Sommaire

1 Synthèse de la mission	3
1.1 Contexte	3
1.2 Périmètre	3
1.3 Objectif	3
2 Méthode de notation utilisée	4
2.1 Équipements	4
2.2 Défauts	4
3 Information bâtiment	5
3.1 Photo du site	5
3.2 Localisation	5
4 Etat du patrimoine par domaine	6
5 Etat du patrimoine par typologie d'équipement	6
6 Liste complète des équipements présents sur le site	7
7 Liste des équipements identifiés et non présents sur la liste contractuelle	10
8 Liste des équipements hors contrat	11
9 Caractéristiques des équipements	12
10 Répartition par domaines	15
10.1 Chauffage, climatisation et ECS	15
10.2 Ventilation	15
10.3 Equipements terminaux de confort	15
10.4 Moyen de secours	15
11 Liste des défauts	16
12 Préconisations	18
13 Auditeur	19

1. Synthèse de la mission

1.1 Contexte

Ce document formalise la visite technique de prise en charge des installations techniques (liste au contrat) dans le cadre du marché d'exploitation et de maintenance des installations de chauffage, ventilation et climatisation sur les différents sites du SGAR

1.2 Périmètre

Lots techniques contractuels :

- Chauffage
- Ventilation
- Climatisation
- Equipements divers figurant au listing

1.3 Objectif

Ce rapport technique a pour objectif :

- de faire un point précis de l'état des installations au démarrage du contrat.
- de servir de base historique pour les références les plus importantes du bâtiment.
- de mettre en éveil le client sur des problèmes latents.
- d'illustrer au mieux les points durs de l'installation en vue d'apporter des améliorations.

2. Méthode de notation utilisée

2.1 Équipements

A l'issue de l'audit, un score est défini sur les 4 verticales auditées. Le tableau ci-après détaille le code couleur utilisé dans le rapport :

Couleur	Énergie	Réglementaire	Sécurité	Technique
	Potentiel d'optimisation important sur l'équipement (>20%).	Présence de non conformité critique (sécurité des biens et personnes, etc.).	Présence de danger pouvant entraîner la mort.	Problèmes importants entraînant un risque immédiat d'arrêt. Équipement HS ou très vétuste.
	Potentiel d'optimisations énergétiques moyen sur l'équipement (entre 5 et 20%).	Présence de non conformité majeure.	Risques multiples de blessure ou de dommage matériel.	Plusieurs problèmes pouvant entraîner un arrêt ou impactant la maintenance. Équipement vétuste ou obsolète.
	Potentiel d'optimisations énergétiques faible sur l'équipement (< 5%).	Présence de non-conformité mineure.	Risque de blessure ou de dommage matériel.	Un ou plusieurs problèmes relevant de la maintenance courante.
	Peu d'optimisations énergétiques sur l'équipement.	Équipement conforme.	Absence de risque.	Équipement en bon état de fonctionnement et de maintenance.
	Absence d'information ou de point contrôlé.			

2.2 Défauts

Chaque défaut a une gravité qui s'étale sur 3 niveaux. Cette gravité vient dégrader la note de l'équipement sur la verticale concernée. Ainsi, une accumulation de défauts à gravité modérée (jaune) peut entraîner une couleur orange voire rouge sur certaines verticales de l'équipement (énergie, réglementaire, sécurité ou technique).

Couleur	Signification
	Défaut ayant une gravité importante.
	Défaut ayant une gravité modérée.
	Défaut ayant une gravité faible.

3. Information bâtiment

3.1 Photo du site

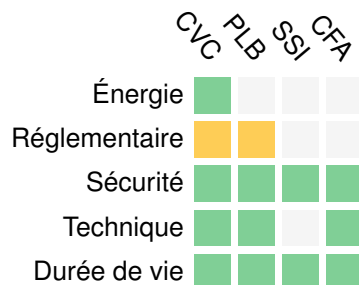


3.2 Localisation

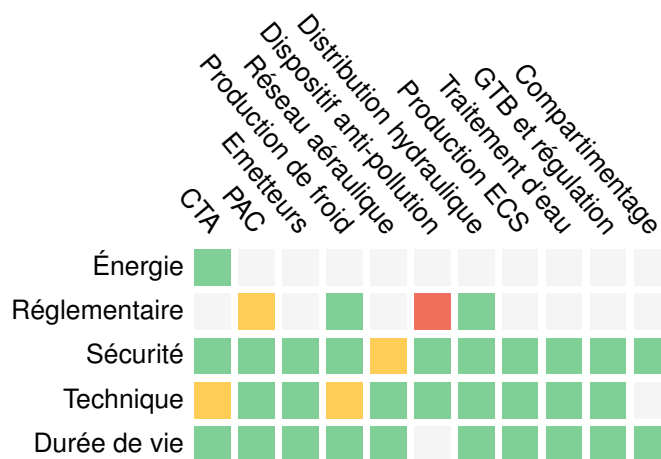
Ville : Grenoble

Bâtiment : Escape - Résidence Geneviève Jourdain

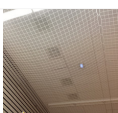
4. Etat du patrimoine par domaine



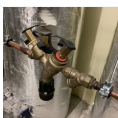
5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement



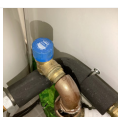
6. Liste complète des équipements présents sur le site

Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local		E	R	S	T
	CFA	1	Automate	Faux	R+1	Local technique	tech-				
	CVC	1	Ballon de stockage eau chaude	Vrai	R+1	Local technique	tech-				
	PLB	1	Ballon ECS électrique	Faux	R-1	Depot festif					
	PLB	1	Ballon ECS électrique local entretien	Faux	R-1	Local tien	entre-				
	PLB	1	Ballon ECS électrique local entretien	Faux	RDC	Local tien	entre-				
	CVC	ens	Bouche d'aération Bouche de soufflage	Vrai	Tous niveaux	Tous locaux					
	CVC	ens	Bouche d'aération Diffuseur	Vrai	Tous niveaux	Tous locaux					
	CVC	ens	Bouche d'aération extérieures	Vrai	R+1	Extérieur					
	CVC	ens	Bouche d'aération Grilles intérieures	Vrai	Tous niveaux	Circulation					
	CVC	8	Bouche d'aération salle de gym	Vrai	R-1	Salle de Gym					
	SSI	5	Clapet coupe-feu	Vrai	R+1	Local technique	tech-				

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

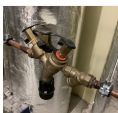
Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local		E	R	S	T
	CVC	1	Climatiseur accueil	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	1	Climatiseur de salle de musique	Faux	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	1	CTA double flux cafétéria	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	1	CTA double flux salle de gym	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	PLB	1	Disconnecteur	Faux	R+1	Local nique	tech-				
	PLB	1	Mitigeur thermostatique festif	Faux	R-1	Depot festif					
	PLB	1	Mitigeur thermostatique local entretien	Faux	R-1	Local tien	entre-				
	CVC	1	PAC air-eau	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	10	Piège à son	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	1	Plancher chauffant à eau	Vrai	Tous niveaux	salle de gym / cafétéria					
	PLB	2	Pompe de relevage eau usée	Faux	RDC	Extérieur					
	CVC	1	Pompe plancher cafétéria	Vrai	R+1	Local nique	tech-				
	CVC	1	Pompe plancher salle de gym	Vrai	R+1	Local nique	tech-				

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local		E	R	S	T
	CVC	1	Pompe réseau CTA	Vrai	R+1	Local technique					
	PLB	1	Pot à boue	Vrai	R+1	Local technique					
	PLB	1	Pot d'injection	Faux	R+1	Local technique					
	CVC	13	Radiateur à eau	Vrai	Tous niveaux	Circulation					
	CVC	ens	Réseau aéraulique d'extraction	Vrai	Tous niveaux	Tous locaux					
	PLB	1	Soupape de sûreté	Vrai	R+1	Local technique					
	CVC	1	Split-system - unité intérieure accueil	Vrai	RDC	Accueil					
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) plancher cafétéria	Vrai	R+1	Local technique					
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) plancher salle de gym	Vrai	R+1	Local technique					
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) réseau CTA	Vrai	R+1	Local technique					
	PLB	1	Vase d'expansion	Vrai	R+1	Local technique					

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

7. Liste des équipements identifiés et non présents sur la liste contractuelle

Photo	Nom de l'équipement	Quantité	Niveau	Local	Statut	Domaine (trigramme)	E	R	S	T
	Automate	1	R+1	Local technique	En service	CFA				
	Ballon ECS électrique	1	R-1	Depot festif	En service	PLB				
	Ballon ECS électrique local entretien	1	R-1	Local tien	En service	PLB				
	Ballon ECS électrique local entretien	1	RDC	Local tien	En service	PLB				
	Climatiseur salle de musique	1	R+1	Local technique	A l'arrêt	CVC				
	Disconnecteur	1	R+1	Local technique	Isolé hydrauliquement	PLB				
	Mitigeur thermostatique festif	1	R-1	Depot festif	En service	PLB				
	Mitigeur thermostatique local entretien	1	R-1	Local tien	En service	PLB				
	Pompe de relevage eau usée	2	RDC	Extérieur	En service	PLB				
	Pot d'injection	1	R+1	Local technique	A l'arrêt	PLB				

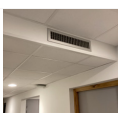
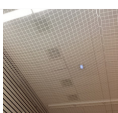
Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

8. Liste des équipements hors contrat

Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Criticité	Statut	Mainteneur
	Pompe de relevage eau usée	RDC	Extérieur	Standard	En service	Propriétaire

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

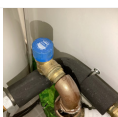
9. Caractéristiques des équipements

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Automate	Important	En service	2	Etat d'usage
	Ballon de stockage eau chaude	Important	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Ballon ECS électrique	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Ballon ECS électrique local entretien	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Ballon ECS électrique local entretien	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Bouche d'aération Bouche de soufflage	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Bouche d'aération Diffuseur	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Bouche d'aération extérieures	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Bouche d'aération Grilles intérieures	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Bouche d'aération salle de gym	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Clapet coupe-feu	Standard	En service	3	Etat d'usage

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Climatiseur accueil	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Climatiseur salle de musique	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	CTA double flux cafétéria	Important	En panne	3	Etat d'usage
	CTA double flux salle de gym	Important	En panne	3	Etat d'usage
	Disconnecteur	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat d'usage
	Mitigeur thermostatique festif	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Mitigeur thermostatique local entretien	Standard	En service	4	Etat d'usage
	PAC air-eau	Important	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Piège à son	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Plancher chauffant à eau	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pompe de relevage eau usée	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe plancher cafétéria	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf
	Pompe plancher salle de gym	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Pompe réseau CTA	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pot à boue	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pot d'injection	Standard	A l'arrêt	4	Etat d'usage
	Radiateur à eau	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Réseau aéraulique d'extraction	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Soupape de sûreté	Important	En service	3	Etat d'usage
	Split-system - unité intérieure accueil	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) plancher cafétéria	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) plancher salle de gym	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) réseau CTA	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat d'usage

Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

10. Répartition par domaines

10.1 Chauffage, climatisation et ECS

1 x PAC

1 x Ballon de stockage eau chaude

2 x Système de climatisation

3 x Ballon ECS électrique

10.2 Ventilation

2 x CTA double flux

10.3 Equipements terminaux de confort

13 x Radiateur à eau

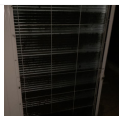
1 x Plancher chauffant à eau

1 x Split-system - unité intérieure

10.4 Moyen de secours

5 x Système de compartimentage

11. Liste des défauts

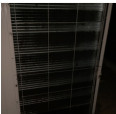
Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie	
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	RÉGLEMENTATION	
	L'accès à l'équipement est difficile	Bouche d'aération extérieures	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Extérieur	SÉCURITÉ	
	Absence d'entretien sur l'unité extérieure	Climatiseur salle de musique	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	TECHNIQUE	
	Absence de vignette de contrôle d'étanchéité sur l'équipement	Climatiseur salle de musique	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	RÉGLEMENTATION	
	L'unité extérieure est sale	Climatiseur accueil	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	TECHNIQUE	
	L'accès à l'équipement est difficile	Bouche d'aération salle de gym	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R-1 > Salle de Gym	SÉCURITÉ	
	L'accès à l'équipement est difficile	Pompe de relevage eau usée	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Extérieur	SÉCURITÉ	
	La date sur la vignette de contrôle d'étanchéité est dépassée	PAC air-eau	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	RÉGLEMENTATION	
	Les filtres sont détériorés	CTA double flux salle de gym	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	TECHNIQUE	
	Présence d'alarme sur l'équipement, défaut débit ventilateur de reprise	CTA double flux cafétéria	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	TECHNIQUE	
	Présence d'alarme sur l'équipement, défaut ventilateur de reprise	CTA double flux salle de gym	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	TECHNIQUE	
	Présence de fuite sur le groupe de sécurité	Ballon ECS électrique local entretien	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Local entretien	TECHNIQUE	

La couleur indique la gravité du défaut (code couleur p.4)

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie	
	Le calorifuge est détérioré	Ballon de stockage eau chaude	Escape - Résidence Geneviève Jourdain > R+1 > Local technique	ÉNERGIE	

La couleur indique la gravité du défaut (code couleur p.4)

12. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Réaliser la vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement	Bouche d'aération extérieures
	Absence d'entretien sur l'unité extérieure	Réaliser la maintenance de l'unité extérieure	Climatiseur salle de musique
	Absence de vignette de contrôle d'étanchéité sur l'équipement	Réaliser le contrôle d'étanchéité de l'équipement et apposer la vignette réglementaire	Climatiseur salle de musique
	L'unité extérieure est sale	Nettoyer l'unité extérieure	Climatiseur accueil
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement	Bouche d'aération salle de gym
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement	Pompe de relevage eau usée
	La date sur la vignette de contrôle d'étanchéité est dépassée	Réaliser le contrôle d'étanchéité de l'équipement - date dépassée	PAC air-eau
	Les filtres sont détériorés	Remplacer les filtres au soufflage	CTA double flux salle de gym
	Présence d'alarme sur l'équipement, défaut débit ventilateur de reprise	Remise en route de la centrale, a contrôler si le défaut revient	CTA double flux cafétéria
	Présence d'alarme sur l'équipement, défaut ventilateur de reprise	Remise en route de l'équipement, contrôler le fonctionnement lors d'un prochain passage	CTA double flux salle de gym
	Présence de fuite sur le groupe de sécurité	Remplacer le groupe de sécurité	Ballon ECS électrique local entretien

La couleur indique la gravité du défaut (code couleur p.4)

Photo	Défaut	Action	Équipement
	Le calorifuge est détérioré	Remettre le calorifuge en état	Ballon de stockage eau chaude

La couleur indique la gravité du défaut (code couleur p.4)

13. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 26/10/2023