

PEC Résidence Gabriel Fauré



Date d'émission

23/11/2023

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	11
8 Liste des équipements présent dans la liste contractuelle mais hors contrat	12
9 Caractéristiques des équipements	13
10 Liste des défauts	17
11 Préconisations	18
12 Auditeur	18

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 : Saint martin D'Hères

Bâtiment : Résidence Gabriel Fauré

4. Etat du patrimoine par domaine

	CFO	CVC	PLB	CFA
Énergie				
Réglementaire				
Sécurité				
Technique				
Durée de vie				

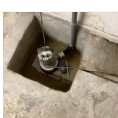
5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement

	CTA	Emetteurs	Production de froid	Ventilation mécanique	Dispositif anti-pollution	Traitement hydraulique	GTB et régulation	Distribution électrique
Énergie								
Réglementaire								
Sécurité								
Technique								
Durée de vie								

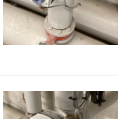
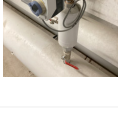
6. Liste complète des équipements présents sur le site

Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local	E	R	S	T
	PLB	1	Adoucisseur à résine	Faux	RDC	Sous station principale				
	CFO	1	Armoire électrique	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CFA	1	Automate échangeur à plaque ECS	Faux	RDC	Sous station principale				
	CFA	1	Automate échangeur à plaques ECS	Faux	R-1	Sous station secondaire				
	CVC	2	Ballon de stockage eau chaude primaire	Faux	R-1	Sous station secondaire				
	CVC	2	Ballon de stockage eau chaude primaire	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Climatiseur mono-split accueil	Vrai	R+1	Terrasse				
	CVC	1	Climatiseur mono-split local informatique	Faux	R+1	Terrasse				
	CVC	1	CTA double flux salle de travail	Faux	RDC	Local informatique				
	CVC	1	CTA double flux salle odyssee	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	1	CTA salle de musique	Vrai	RDC	Local technique				

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
	PLB	1	Disconnecteur	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Échangeur à plaques	Vrai	R-1	Sous station secondaire				
	CVC	1	Échangeur à plaques pré- parateur ECS	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Filtre à bar- reaux	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Pompe bou- clage A et B	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Pompe bou- clage lo- gement de fonction	Vrai	R-1	Sous station secondaire				
	CVC	1	Pompe chauf- fage bât A et B	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe chauf- fage bât C et D	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe chauf- fage com- muns	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe circuit CTA	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Pompe de re- levage couloir	Faux	R-1	Sous station secondaire				
	PLB		Pompe échangeur ECS	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	2	Pompe échangeur primaire	Vrai	R-1	Sous station secondaire				

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

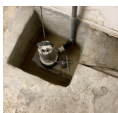
Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local	E	R	S	T
	CVC	1	Pompe filtre à barreau	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe primaire	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe primaire bât A et B	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Pompe primaire bât C et D	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CFA	1	Régulateur	Vrai	RDC	Sous station principale				
	CVC	1	Split-system - unité intérieure accueil	Vrai	RDC	Accueil				
	CVC	1	Split-system - unité intérieure informatique	Faux	RDC	Local informatique				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage bat A et B	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage bat C et D	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage commun	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Vrai	R-1	Sous station secondaire				

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
	PLB	1	Vanne 3 voies moto- risée (V3V) échangeur ECS	Vrai	RDC	Sous station principale				
	PLB	1	Vase d'expansion	Faux	RDC	Sous station principale				
	CVC	2	VMC simple flux	Vrai	R+1	Terrasse				
	CVC	1	VMC simple flux	Vrai	Toit	Terrasse				
	CVC	1	VMC simple flux	Vrai	Toit	Terrasse				
	CVC	3	VMC simple flux	Vrai	Toit	Terrasse				

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
	Adoucisseur à résine	1	RDC	Sous station principale	En service	PLB				
	Automate échangeur à plaque ECS	1	RDC	Sous station principale	En service	CFA				
	Automate échangeur à plaques ECS	1	R-1	Sous station secondaire	En service	CFA				
	Ballon de stockage eau chaude primaire	2	R-1	Sous station secondaire	En service	CVC				
	Climatiseur mono-split local informatique	1	R+1	Terrasse	A l'arrêt	CVC				
	CTA double flux salle de travail	1	RDC	Local informatique	En service	CVC				
	Pompe de relevage couloir	1	R-1	Sous station secondaire	En service	PLB				
	Split-system - unité intérieure informatique	1	RDC	Local informatique	En service	CVC				
	Vase d'expansion	1	RDC	Sous station principale	En service	PLB				

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

8. Liste des équipements présent dans la liste contractuelle mais hors contrat

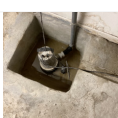
Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Criticité	Statut	Mainteneur
	Armoire élec- trique	RDC	Sous station principale	Standard	En service	Propriétaire

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

9. Caractéristiques des équipements

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Adoucisseur à résine	Important	En service	3	Etat neuf
	Armoire électrique	Standard	En service	2	Etat neuf
	Automate échangeur à plaque ECS	Important	En service	2	Etat neuf
	Automate échangeur à plaques ECS	Important	En service	2	Etat neuf
	Ballon de stockage eau chaude primaire	Important	En service	2	Etat neuf
	Ballon de stockage eau chaude primaire	Standard	En service	2	Etat neuf
	Climatiseur mono-split accueil	Standard	En service	3	Etat neuf
	Climatiseur mono-split local informatique	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf
	CTA double flux salle de travail	Important	En service	3	Etat neuf
	CTA double flux salle odyssee	Important	Anormalement à l'arrêt	3	Etat neuf
	CTA salle de musique	Important	En service	3	Etat neuf

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Disconnecteur	Standard	Hors service	3	Hors service
	Échangeur à plaques	Important	En service	2	Etat neuf
	Échangeur à plaques préparateur ECS	Important	En service	2	Etat neuf
	Filtre à barreaux	Standard	En service	4	Etat neuf
	Pompe bouclage A et B	Standard	En service	2	Etat neuf
	Pompe bouclage logement de fonction	Standard	En service	2	Etat neuf
	Pompe chauffage bât A et B	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe chauffage bât C et D	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe chauffage communs	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe circuit CTA	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe de relevage couloir	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe échangeur ECS	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe échangeur primaire	Standard	En service	3	Etat neuf

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

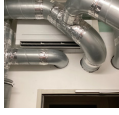
Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Pompe filtre à barreau	Standard	En service	4	Etat neuf
	Pompe primaire	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe primaire bât A et B	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe primaire bât C et D	Standard	En service	3	Etat neuf
	Régulateur	Standard	En service	2	Etat neuf
	Split-system - unité intérieure accueil	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf
	Split-system - unité intérieure informatique	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage bat A et B	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage bat C et D	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage commun	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat neuf

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat neuf
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat neuf
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat neuf
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat neuf

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

10. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie	
	Absence de coupure de proximité de l'équipement	Climatiseur mono-split local informatique	Résidence Gabriel Fauré > R+1 > Terrasse	SÉCURITÉ	
	La centrale de traitement d'air est à l'arrêt pour une raison inconnue, porte ouverte et filtres déposés	CTA double flux salle odyssee	Résidence Gabriel Fauré > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Tous les filtres sont encrassés	CTA double flux salle odyssee	Résidence Gabriel Fauré > R-1 > Sous station	ÉNERGIE	
	Les filtres présents ne sont pas adaptés à l'équipement (taille)	CTA salle de musique	Résidence Gabriel Fauré > RDC > Local technique	TECHNIQUE	
	Le dispositif anti-pollution est hors service	Disconnecteur	Résidence Gabriel Fauré > RDC > Sous station principale	RÉGLEMENTATION	
	Le raccordement de la pompe au réseau d'évacuation est hors service	Pompe de relevage couloir	Résidence Gabriel Fauré > R-1 > Sous station secondaire	TECHNIQUE	
	L'accès à l'équipement est difficile	Split-system - unité intérieure informatique	Résidence Gabriel Fauré > RDC > Local informatique	SÉCURITÉ	

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

11. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement	
	Absence de coupure de proximité de l'équipement	Mettre en place une coupure de proximité pour l'équipement	Climatiseur mono-split local informatique	
	La centrale de traitement d'air est à l'arrêt pour une raison inconnue, porte ouverte et filtres déposés	Diagnostiquer la raison de la mise à l'arrêt de la centrale de traitement d'air et la remettre en état de fonctionnement normal	CTA double flux salle odyssee	
	Tous les filtres sont encrassés	Remplacer les filtres	CTA double flux salle odyssee	
	Les filtres présents ne sont pas adaptés à l'équipement (taille)	Remplacer les filtres par des filtres à la bonne côte	CTA salle de musique	
	Le dispositif anti-pollution est hors service	Remplacer le dispositif anti-pollution	Disconnecteur	
	Le raccordement de la pompe au réseau d'évacuation est hors service	Remettre en état le réseau d'évacuation	Pompe de relevage couloir	
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement. Vérifier si l'équipement ne peut pas être déplacé	Split-system - unité intérieure informatique	

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

12. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin
Date de visite : 24/10/2023