

PEC 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 Caractéristiques des équipements	11
9 Liste des défauts	14
10 Préconisations	15
11 Auditeur	16

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

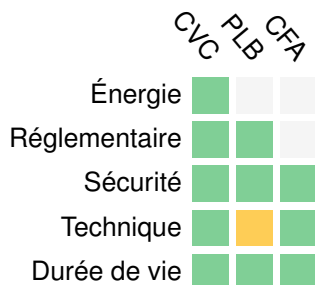


3.2 Localisation

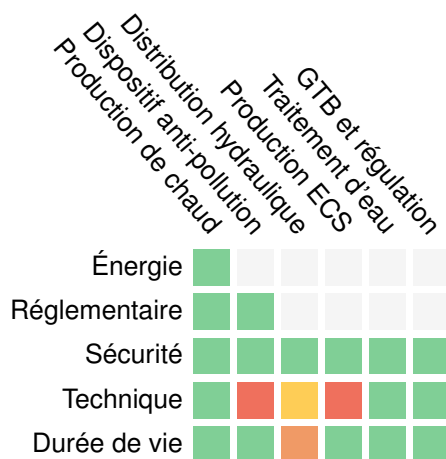
Ville : Grenoble

Bâtiment : Résidence Geneviève Jourdain

4. Etat du patrimoine par domaine



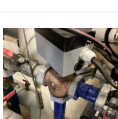
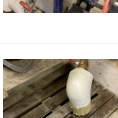
5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement



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
	PLB	1	Adoucisseur à résine	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Adoucisseur à résine	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate échangeur ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Ballon de stockage ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Chaudière gaz n1	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Chaudière gaz n2	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Disconnecteur	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Échangeur à plaques ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Filtre à barreau	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pompe de bouclage ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pompe de relevage	Vrai	RDC	Sous station				

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	2	Pompe échangeur ecs	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	2	Pompe échangeur ECS primaire	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe réseau chauffage	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe réseau chauffage	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pot d'injection	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Régulateur	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 2 voies (V2V)	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 2 voies (V2V)	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	2	Vanne 2 voies motorisée (V2V) chaudière	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) mitigeuse ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) réseau chauffage	Vrai	RDC	Sous station				

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	2	Vase d'expansion	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vase d'expansion bouclage ECS	Faux	RDC	Sous station				

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	En service	PLB				
	Filtre à barreau	1	RDC	Sous station	Isolé hydrauliquement	PLB				
	Pot d'injection	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Vanne 2 voies (V2V)	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Vanne 2 voies (V2V)	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Vase d'expansion bouclage ECS	1	RDC	Sous station	En service	PLB				

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

8. Caractéristiques des équipements

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Adoucisseur à résine	Important	En service	3	Etat d'usage
	Adoucisseur à résine	Important	En service	3	Etat neuf
	Automate échangeur ECS	Important	En service	2	Etat d'usage
	Ballon de stockage ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Chaudière gaz n1	Vital	En service	3	Etat d'usage
	Chaudière gaz n2	Vital	En service	3	Etat d'usage
	Disconnecteur	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat d'usage
	Échangeur à plaques ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Filtre à barreau	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat d'usage
	Pompe de bouclage ECS	Standard	En service	2	Mauvais état
	Pompe de relevage	Standard	En service	2	Etat d'usage

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

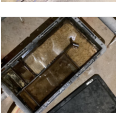
Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Pompe échangeur ecs	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe échangeur ECS primaire	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe chauffage réseau	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pompe chauffage réseau	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pot d'injection	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Régulateur	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 2 voies (V2V)	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 2 voies (V2V)	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 2 voies motorisée (V2V) chaudière	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) mitigeuse ECS	Standard	Déposé	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) réseau chauffage	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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Vase d'expansion bouclage ECS	Standard	En service	3	Etat d'usage

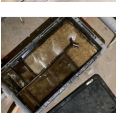
Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

9. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	La pompe est très bruyante	Pompe de bouclage ECS	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La soupape à l'entrée du ballon fuit beaucoup	Ballon de stockage ECS	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	Les vannes d'isolement du disconnecteur sont hors service	Disconnecteur	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	Risque pièce en mouvement - Absence du carter de protection de l'arbre de la pompe	Pompe échangeur ecs	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	Absence de sel dans le bac	Adoucisseur à résine	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	Absence de sel dans le bac à sel	Adoucisseur à résine	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La vanne a été déposée suite à un problème technique	Vanne 3 voies motorisée (V3V) mitigeuse ECS	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	Le bac du neutraliseur de condensat est sale	Chaudière gaz n2	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La chaudière est sale	Chaudière gaz n1	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La chaudière est sale	Chaudière gaz n2	Résidence Geneviève Jourdain > RDC > Sous station	TECHNIQUE

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

10. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	La pompe est très bruyante	Remplacer la pompe	Pompe de bouclage ECS
	La soupape à l'entrée du ballon fuit beaucoup	Remplacer le groupe de sécurité	Ballon de stockage ECS
	Les vannes d'isolement du disconnecteur sont hors service	Remplacer les vannes d'isolement	Disconnecteur
	Risque pièce en mouvement - Absence du carter de protection de l'arbre de la pompe	Risque pièce en mouvement - remettre un carter de protection rapidement	Pompe échangeur ecs
	Absence de sel dans le bac	Mettre du sel dans le bac	Adoucisseur à résine
	Absence de sel dans le bac à sel	Remplir le bac avec du sel adapté à l'équipement	Adoucisseur à résine
	La vanne a été déposée suite à un problème technique	Remplacer les éléments non fonctionnel	Vanne 3 voies motorisée (V3V) mitigeuse ECS
	Le bac du neutraliseur de condensat est sale	Nettoyer le bac du neutraliseur de condensat des chaudières et remplacer les billes	Chaudière gaz n2
	La chaudière est sale	Nettoyer la chaudière	Chaudière gaz n1
	La chaudière est sale	Nettoyer la chaudière	Chaudière gaz n2

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

11. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 26/10/2023