

PEC Résidence LA TRONCHE



Date d'émission

11/10/2023

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	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 non identifiés sur site et présents sur la liste contractuelle	10
9 Liste des équipements hors contrat	11
10 Caractéristiques des équipements	12
11 Répartition par domaines	15
11.1 Comptage	15
11.2 Chauffage, climatisation et ECS	15
11.3 Ventilation	15
11.4 Équipements terminaux de confort	15
11.5 Electricité	15
12 Liste des défauts	16
13 Préconisations	18
14 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

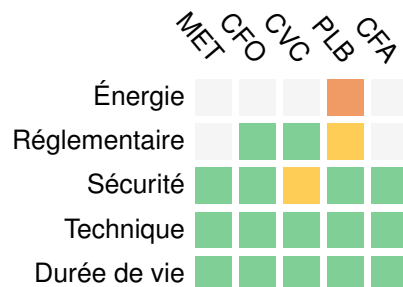


3.2 Localisation

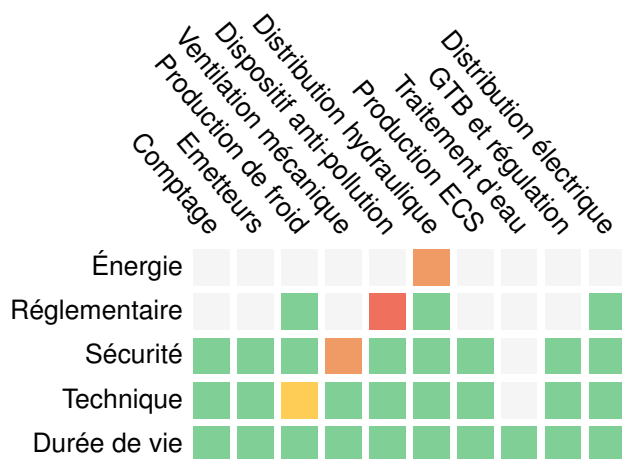
Ville : La Tronche

Bâtiment : Résidence La Tronche

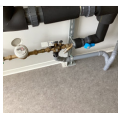
4. Etat du patrimoine par domaine



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
	CFO	1	Armoire divisionnaire	Vrai	R-1	Sous station				
	CFA	1	Automate	Faux	R-1	Sous station				
	CFA	1	Automate préparateur ecs	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Ballon de stockage ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	1	Climatiseur mono-split bureaux	Vrai	R-1	Sous station				
	MET	4	Compteur d'énergie	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Disconnecteur appoint d'eau	Faux	RDC	Local traitement d'eau				
	CVC	1	Extracteur	Vrai	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	Extracteur	Vrai	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	Extracteur	Vrai	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	Extracteur	Vrai	Toiture	Terrasse				

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	Extracteur	Faux	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	Extracteur aile sud	Faux	RDC	Escalier secours sud				
	CVC	1	Extracteur escalier nord/ouest	Vrai	RDC	Escalier secours nord/ouest				
	PLB	2	Pompe bouclage ecs	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe bouclage primaire	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe de relevage	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	1	Pompe départ chauffage	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	2	Pompe départ ecs	Faux	R-1	Sous station				
	CVC	1	Pompe ECS primaire	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	2	Pompe primaire échangeur ecs	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Production et stockage ECS échangeur à plaque	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	2	Soupape de sûreté chauffage	Faux	R-1	Sous station				
	CVC	3	Split-system - unité intérieure bureaux	Vrai	RDC	Bureaux				

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 motorisée (V3V) départ chauffage	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vase d'expansion	Vrai	R-1	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	Local	Statut	Domaine (trigramme)	E	R	S	T
	Automate	1	Faux	En service	CFA				
	Disconnecteur appoint d'eau	1	Faux	En service	PLB				
	Extracteur	1	Faux	En service	CVC				
	Extracteur aile sud	1	Faux	En service	CVC				
	Pompe départ ecs	2	Faux	En service	PLB				
	Soupape de sûreté chauffage	2	Faux	1 sur 2 Hors service	PLB				

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

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

Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Statut	E	R	S	T
	Adoucisseur	R-1	Sous station	Déposé				

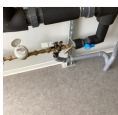
Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

9. Liste des équipements hors contrat

Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Criticité	Statut	Mainteneur
	Compteur d'énergie	R-1	Sous station	Standard	A l'arrêt	Propriétaire

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

10. Caractéristiques des équipements

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Armoire divisionnaire	Standard	En service	2	Etat neuf
	Automate	Important	En service	2	Etat d'usage
	Automate préparateur ecs	Important	En service	2	Etat neuf
	Ballon de stockage ECS	Standard	En service	2	Etat neuf
	Climatiseur mono-split bureaux	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf
	Compteur d'énergie	Standard	A l'arrêt	4	Etat neuf
	Disconnecteur appoint d'eau	Standard	En service	2	Etat neuf
	Extracteur	Standard	En service	4	Etat neuf
	Extracteur	Standard	En service	4	Etat neuf
	Extracteur	Standard	En service	4	Etat neuf
	Extracteur	Standard	En service	4	Etat neuf

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Extracteur	Standard	En service	4	Etat neuf
	Extracteur aile sud	Standard	En service	4	Etat neuf
	Extracteur escalier nord/ouest	Standard	En service	4	Etat neuf
	Pompe bouclage ecs	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe bouclage primaire	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe de relevage	Standard	Standby	2	Etat neuf
	Pompe chauffage départ	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat neuf
	Pompe départ ecs	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe ECS primaire	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe primaire échangeur ecs	Standard	En service	3	Etat neuf
	Production et stockage ECS échangeur à plaque	Standard	En service	2	Etat neuf
	Soupape de sûreté chauffage	Standard	1 sur 2 Hors service	2	Etat neuf
	Split-system - unité intérieure bureaux	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
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) départ chauffage	Standard	A l'arrêt	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Standard	En service	2	Etat neuf
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat neuf

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

11. Répartition par domaines

11.1 Comptage

4 x Compteur d'énergie

11.2 Chauffage, climatisation et ECS

1 x Système de climatisation

1 x Ballon de stockage ECS

11.3 Ventilation

7 x Ventilateur mécanique

11.4 Equipements terminaux de confort

3 x Split-system - unité intérieure

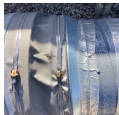
11.5 Electricité

1 x Armoire électrique

12. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur d'eau	Residence TRONCHE > RDC > Local traitement d'eau	RÉGLEMENTATION
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Extracteur	Residence TRONCHE > Toiture > Terrasse	SÉCURITÉ
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Extracteur	Residence TRONCHE > Toiture > Terrasse	SÉCURITÉ
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Extracteur	Residence TRONCHE > Toiture > Terrasse	SÉCURITÉ
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Extracteur	Residence TRONCHE > Toiture > Terrasse	SÉCURITÉ
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Extracteur	Residence TRONCHE > Toiture > Terrasse	SÉCURITÉ
	La soupape de gauche fuit énormément, la sous station est à moitié couverte d'eau	Soupape de sûreté chauffage	Residence TRONCHE > R-1 > Sous station	ÉNERGIE
	Absence d'entretien sur l'unité extérieure	Climatiseur bureaux	Residence TRONCHE > R-1 > Sous station	TECHNIQUE

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

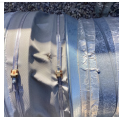
Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie	
	L'afficheur de l'automate est illisible	Extracteur	Résidence LA TRONCHE > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE	
	L'accès à l'équipement est difficile	Pompe bouclage ecs	Résidence LA TRONCHE > R-1 > Sous station	SÉCURITÉ	
	La manchette de raccordement est trouée	Extracteur	Résidence LA TRONCHE > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE	

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

13. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Réaliser la vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur appoint d'eau
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Respecter impérativement la procédure pour la santé des personnes	Extracteur
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Respecter impérativement la procédure pour la santé des personnes	Extracteur
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Respecter impérativement la procédure pour la santé des personnes	Extracteur
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Respecter impérativement la procédure pour la santé des personnes	Extracteur
	L'accès à l'équipement est difficile, il faut demander une coupure d'émission des antennes de téléphonie pour accéder au toit. Mes antennes sont à moins de 10m des équipements	Respecter impérativement la procédure pour la santé des personnes	Extracteur
	La soupape de gauche fuit énormément, la sous station est à moitié couverte d'eau	Remplacer les soupapes par des modèles ayant un tarage plus important (minimum 5 bars)	Soupape de sûreté chauffage
	Absence d'entretien sur l'unité extérieure	Réaliser la maintenance de l'unité extérieure	Climatiseur mono-split bureaux
	L'afficheur de l'automate est illisible	Remplacer l'automate	Extracteur

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

Photo	Défaut	Action	Équipement	
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement	Pompe bouclage ecs	
	La manchette de raccordement est trouée	Remplacer la manchette	Extracteur	

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

14. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 11/10/2023