

PEC Résidence Le HOME - Restaurant



Date d'émission

12/10/2023

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	9
8 Caractéristiques des équipements	10
9 Liste des défauts	12
10 Préconisations	14
11 Auditeur	15

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

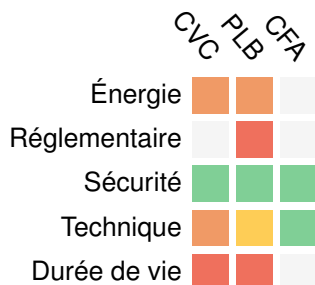


3.2 Localisation

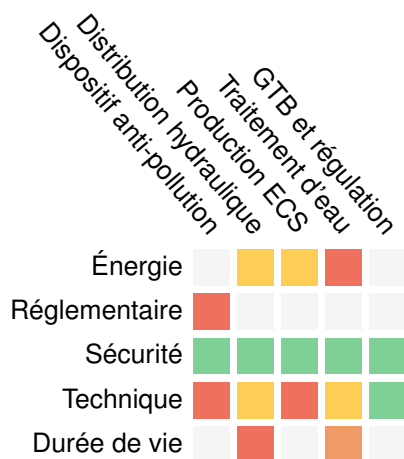
Ville : Grenoble

Bâtiment : Résidence le Home - Restaurant

4. Etat du patrimoine par domaine



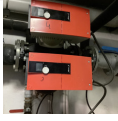
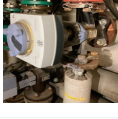
5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement



6. Liste complète des équipements présents sur le site

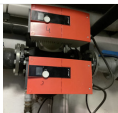
Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local	E	R	S	T
	PLB	1	Adoucisseur à résine	Vrai	R-1	Sous station				
	CFA	1	Automate est/ouest	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Ballon de stockage ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Disconnecteur appoint chauffage	Faux	R-1	Sous station				
	CVC	1	Échangeur à plaques	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Groupe de maintien de pression	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Mitigeur thermostatique	Faux	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe charge ballon ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	1	Pompe circuit appartement	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe circuit est	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe circuit ouest	Vrai	R-1	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
	CVC	1	Pompe circuit restaurant	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe de relevage	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe préparateur ECS	Faux	R-1	Sous station				
	CVC	1	Pompe primaire chauffage	Faux	R-1	Sous station				
	PLB	1	Pompe primaire ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	CVC	1	Pompe primaire ECS	Vrai	R-1	Sous station				
	CFA	1	Régulateur resto+appartement	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit est	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit ouest	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit restaurant	Vrai	R-1	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) préparateur ECS	Faux	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

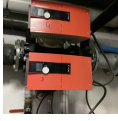
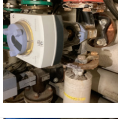
Photo	Nom de l'équipement	Quantité	Niveau	Local	Statut	Domaine (trigramme)	E	R	S	T
	Disconnecteur appoint chauffage	1	R-1	Sous station	Isolé hydrauliquement	PLB				
	Mitigeur thermostatique	1	R-1	Sous station	En service	PLB				
	Pompe préparateur ECS	1	R-1	Sous station	En service	PLB				
	Pompe primaire chauffage	1	R-1	Sous station	En service	CVC				
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) préparateur ECS	1	R-1	Sous station	En service	PLB				

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

8. Caractéristiques des équipements

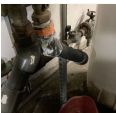
Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Adoucisseur à résine	Important	En service	3	Etat d'usage
	Automate est/ouest	Important	En service	2	Etat neuf
	Ballon de stockage ECS	Important	En service	2	Mauvais état
	Disconnecteur appoint chauffage	Standard	Isolé ment hydraulique-	2	Etat d'usage
	Échangeur plaques à	Important	En service	3	Etat d'usage
	Groupe de maintien de pression	Important	Isolé ment hydraulique-	2	Etat d'usage
	Mitigeur thermostatique	Standard	En service	2	Mauvais état
	Pompe charge ballon ECS	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe circuit appartement	Standard	Isolé ment hydraulique-	2	Etat d'usage
	Pompe circuit est	Standard	Isolé ment hydraulique-	3	Etat d'usage
	Pompe circuit ouest	Standard	Isolé ment hydraulique-	3	Etat d'usage

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

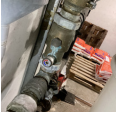
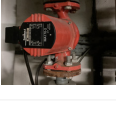
Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Pompe circuit restaurant	Standard	Isolé hydrauliquement	2	Mauvais état
	Pompe de relevage	Standard	Standby	2	Mauvais état
	Pompe préparateur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe chauffage primaire	Standard	En service	3	Etat neuf
	Pompe ECS primaire	Standard	A l'arrêt	2	Etat d'usage
	Pompe ECS primaire	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Régulateur resto+appartement	Standard	En service	2	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement	Standard	A l'arrêt	2	Mauvais état
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit est	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit ouest	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit restaurant	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) préparateur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage

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

9. Liste des défauts

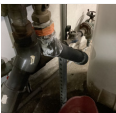
Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	Absence de fiches ou documents attestant la vérification périodique réglementaire	Disconnecteur chauffage	appoint Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	RÉGLEMENTATION
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur chauffage	appoint Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	RÉGLEMENTATION
	Fuite sur les flexibles qui alimentent l'adoucisseur	Adoucisseur à résine	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE
	La hauteur et l'installation ne sont pas conforme à la norme	Disconnecteur chauffage	appoint Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	La vanne d'arrivée d'eau est fermée en amont de l'électrovanne	Groupe de maintien de pression	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	La vanne est complètement corrodée	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Les brides de raccordement ainsi que les vannes d'isolement sont en très mauvais état	Pompe circuit restaurant	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Les vannes d'isolement ainsi que les brides sont en mauvais état	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Les vannes sont en mauvais état	Pompe circuit appartement	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Présence d'oxydation sur l'équipement au niveau de l'anode probablement jamais remplacée	Ballon de stockage ECS	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Présence d'oxydation sur l'équipement due à une fuite sur l'arrière de la pompe	Pompe circuit restaurant	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE
	Présence d'une fuite importante sur l'arrivée d'eau de l'adoucisseur (PVC pression)	Adoucisseur à résine	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE

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

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie	
	Présence d'une fuite sur l'échangeur au niveau des raccords	Échangeur à plaques	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE	
	Présence de fuites d'eau sur l'équipement	Mitigeur thermostatique	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE	
	Absence d'entretien sur le dispositif anti-pollution	Disconnecteur appoint chauffage	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Absence de calorifuge sur l'équipement	Échangeur à plaques	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE	
	Absence de sel dans le bac à sel	Adoucisseur à résine	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Fuites d'eau sur l'équipement	Pompe circuit restaurant	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	ÉNERGIE	
	La pompe est oxydée et en mauvais état	Pompe de relevage	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Présence d'alarme sur l'équipement	Groupe de maintien de pression	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Présente de corrosion sur la vanne due à la fuite de la pompe	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit restaurant	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	
	Présence d'oxydation sur l'équipement	Pompe circuit appartement	Résidence Le HOME - Restaurant > R-1 > Sous station	TECHNIQUE	

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

10. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	Absence de fiches ou documents attestant la vérification périodique réglementaire	Mettre en place la documentation attestant la vérification périodique réglementaire	Disconnecteur appoint chauffage
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Réaliser la vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur appoint chauffage
	Fuite sur les flexibles qui alimentent l'adoucisseur	Remplacer les flexibles	Adoucisseur à résine
	La hauteur et l'installation ne sont pas conforme à la norme	Mettre en conformité l'installation de l'équipement	Disconnecteur appoint chauffage
	La vanne d'arrivée d'eau est fermée en amont de l'électrovanne	Diagnostiquer la raison de la fermeture de la vanne et remettre en fonctionnement	Groupe de maintien de pression
	La vanne est complètement corrodée	Remplacer la vanne	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement
	Les brides de raccordement ainsi que les vannes d'isolement sont en très mauvais état	Remplacer les éléments en mauvais état	Pompe circuit restaurant
	Les vannes d'isolement ainsi que les brides sont en mauvais état	Remplacer les éléments en mauvais état	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit appartement
	Les vannes sont en mauvais état	Remplacer les vannes d'isolement	Pompe circuit appartement
	Présence d'oxydation sur l'équipement au niveau de l'anode probablement jamais remplacée	Procéder à la remise en état du ballon ECS	Ballon de stockage ECS
	Présence d'oxydation sur l'équipement due à une fuite sur l'arrière de la pompe	Remplacer l'équipement	Pompe circuit restaurant
	Présence d'une fuite importante sur l'arrivée d'eau de l'adoucisseur (PVC pression)	Remettre en état la tuyauterie	Adoucisseur à résine

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

Photo	Défaut	Action	Équipement	
	Présence d'une fuite sur l'échangeur au niveau des raccords	Remettre en état les raccords	Échangeur à plaques	
	Présence de fuites d'eau sur l'équipement	Remplacer l'équipement trop vétuste	Mitigeur thermostatique	
	Absence d'entretien sur le dispositif anti-pollution	Réaliser la maintenance du dispositif anti-pollution	Disconnecteur appoint chauffage	
	Absence de calorifuge sur l'équipement	Mettre en place du calorifuge sur l'ensemble de la tuyauterie	Échangeur à plaques	
	Absence de sel dans le bac à sel	Remplir le bac avec du sel adapté à l'équipement	Adoucisseur à résine	
	Fuites d'eau sur l'équipement	Diagnostiquer l'origine du défaut d'étanchéité et remettre l'équipement en état fonctionnel	Pompe circuit restaurant	
	La pompe est oxydée et en mauvais état	Remplacer la pompe	Pompe de relevage	
	Présence d'alarme sur l'équipement	Diagnostiquer l'origine du défaut et remettre en état de fonctionnement normal	Groupe de maintien de pression	
	Présente de corrosion sur la vanne due à la fuite de la pompe	Remplacer les joints et nettoyer la vanne	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit restaurant	
	Présence d'oxydation sur l'équipement	Nettoyer et mettre en place un traitement sur les zones oxydées ou remplacer les zones oxydées si besoin	Pompe circuit appartement	

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

11. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 11/10/2023