

PEC Résidence Les Alpilles



Date d'émission

21/11/2023

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 complètes des équipements présents sur le site	7
7 Liste des équipements identifiés et non présents sur la liste contractuelle	9
8 Liste des équipements hors contrat	10
9 Caractéristiques des équipements	11
10 Liste des défauts	13
11 Préconisations	13
12 Auditeur	13

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 les alpillles

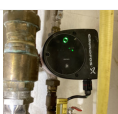
4. Etat du patrimoine par domaine

	CVC	PLB	CFA
Énergie	■	■	■
Réglementaire	■	■	■
Sécurité	■	■	■
Technique	■	■	■
Durée de vie	■	■	■

5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement

	Ventilation mécanique	Dispositif anti-pollution	Production hydraulique	Traitement ECS	GTB et régulation	Distribution
Énergie	■	■	■	■	■	■
Réglementaire	■	■	■	■	■	■
Sécurité	■	■	■	■	■	■
Technique	■	■	■	■	■	■
Durée de vie	■	■	■	■	■	■

6. Liste complètes 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	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate Al-pilles 1	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate al-pilles1	Faux	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate pré-parateur ecs	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Ballon de stockage eau chaude	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Disconnecteur	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Groupe de maintien de pression	Faux	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe administration	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pompe bouclage ecs	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	1	Pompe charge ballon stockage	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pompe de relevage	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe logements	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe radiateur	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Production et stockage ECS préparateur ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) administration	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) primaire ballon	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) radiateurs	Faux	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vase d'expansion	Faux	RDC	Sous station				
	CVC	1	VMC flux simple	Vrai	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	VMC flux simple	Vrai	Toiture	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	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Automate	1	RDC	Sous station	En service	CFA				
	Disconnecteur	1	RDC	Sous station	Isolé hydrauliquement	PLB				
	Groupe de maintien de pression	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Pompe administration	1	RDC	Sous station	En service	CVC				
	Pompe charge ballon stockage	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Pompe radiateur	1	RDC	Sous station	En service	CVC				
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) primaire ballon	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) radiateurs	1	RDC	Sous station	En service	PLB				
	Vase d'expansion	1	RDC	Sous station	En service	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
	Automate pilles 1	Al- RDC	Sous station	Standard	En service	Propriétaire
	Automate pilles1	al- RDC	Sous station	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	Important	En service	3	Etat d'usage
	Automate	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Automate Alpilles 1	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Automate alpilles1	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Automate préparateur ecs	Important	En service	2	Etat d'usage
	Ballon de stockage eau chaude	Important	En service	2	Etat d'usage
	Disconnecteur	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat d'usage
	Groupe de maintien de pression	Important	En service	2	Etat d'usage
	Pompe	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe administration	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe bouclage ecs	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 charge ballon stockage	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe de relevage	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe logements	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe radiateur	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Production et stockage ECS préparateur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) administration	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) primaire ballon	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) radiateurs	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat d'usage
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat d'usage
	VMC simple flux	Standard	Hors service	4	Hors service

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

10. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	La ventilation mécanique est hors service	VMC simple flux	Résidence Les Alpilles > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	Présence de trace de corrosion importante sur les vannes d'isolement de l'alimentation de l'adoucisseur	Adoucisseur	Résidence Les Alpilles > RDC > Sous station	TECHNIQUE

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

11. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	La ventilation mécanique est hors service	Rechercher la raison du non fonctionnement	VMC simple flux
	Présence de trace de corrosion importante sur les vannes d'isolement de l'alimentation de l'adoucisseur	Remplacer les vannes et traiter la tuyauterie	Adoucisseur

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

12. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 23/10/2023