

PEC Résidence Les Nocturnes de Fauré



Date d'émission

25/10/2023

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	9
8 Liste des équipements non identifiés sur site et présents sur la liste contractuelle	10
9 Caractéristiques des équipements	11
10 Répartition par domaines	13
10.1 Chauffage, climatisation et ECS	13
10.2 Ventilation	13
11 Liste des défauts	14
12 Préconisations	15
13 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 du site

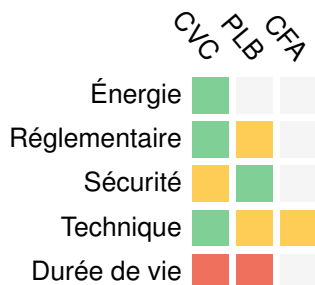


3.2 Localisation

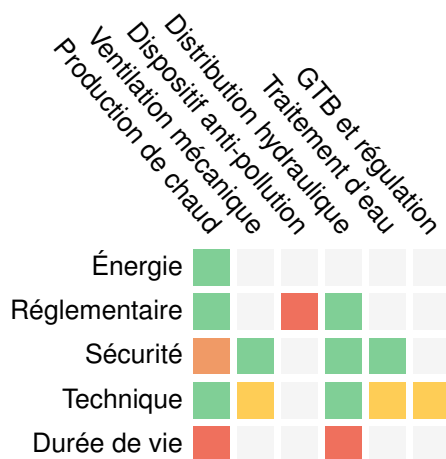
Ville : Saint Martin D'Hères

Bâtiment : Résidence les nocturnes de Fauré

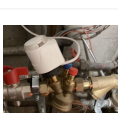
4. Etat du patrimoine par domaine



5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement



6. Liste complète des équipements présents sur le site

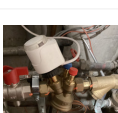
Photo	Domaine (trigramme)	Quantité	Nom de l'équipement	Liste contractuelle	Niveau	Local	E	R	S	T
	CFA	2	Automate cascade chaudière	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Chaudière gaz n1	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Chaudière gaz n2	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Disconnecteur	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Filtre à barreau	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe chaudière	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe primaire	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Réseau hydraulique	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Traitement d'eau pot de dégazage	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	50	Vanne 2 voies motorisée (V2V) chauffage appartement	Faux	Tous niveaux	Tout étage				

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	Vanne 3 voies moto- risée (V3V) cascade chaudière	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Vase d'expansion	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Vase d'expansion	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	3	VMC simple flux	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
	Automate cascade chaudière	2	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	CFA				
	Chaudière gaz n1	1	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	CVC				
	Chaudière gaz n2	1	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	CVC				
	Disconnecteur	1	RDC	Chaufferie	Isolé hydrauliquement	PLB				
	Filtre à barreau	1	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	PLB				
	Pompe chaudière	1	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	CVC				
	Pompe primaire	1	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	CVC				
	Réseau hydraulique	1	RDC	Chaufferie	En service	CVC				
	Traitement d'eau pot de dégazage	1	RDC	Chaufferie	En service	PLB				
	Vanne 2 voies motorisée (V2V) chauffage appartement	50	Tous niveaux	Tout étage	En service	PLB				

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

Photo	Nom de l'équipement	Quantité	Niveau	Local	Statut	Domaine (trigramme)	E	R	S	T
	Vanne 3 voies moto- risée (V3V) cascade chaudière	2	RDC	Chaufferie	A l'arrêt	PLB				
	Vase d'expansion	1	RDC	Chaufferie	En service	PLB				
	Vase d'expansion	1	RDC	Chaufferie	En 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
	Vanne de réglage	RDC	Chaufferie	Introuvable				

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

9. Caractéristiques des équipements

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Automate cascade chaudière	Important	A l'arrêt	2	Etat d'usage
	Chaudière gaz n1	Vital	A l'arrêt	2	Etat d'usage
	Chaudière gaz n2	Important	A l'arrêt	2	Etat d'usage
	Disconnecteur	Standard	Isolé hydraulique-ment	3	Etat d'usage
	Filtre à barreau	Standard	A l'arrêt	4	Etat d'usage
	Pompe chaudière	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Pompe primaire	Standard	A l'arrêt	3	Etat d'usage
	Réseau hydraulique	Important	En service	2	Etat d'usage
	Traitement d'eau pot de dégazage	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vanne 2 voies motorisée (V2V) chauffage appartement	Standard	En service	2	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) cascade chaudière	Standard	A l'arrêt	2	Etat d'usage

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Vase d'expansion	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 neuf

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

10. Répartition par domaines

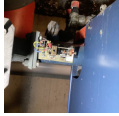
10.1 Chauffage, climatisation et ECS

2 x Chaudière gaz

10.2 Ventilation

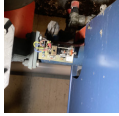
3 x Ventilateur mécanique

11. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	RÉGLEMENTATION
	L'équipement de traitement d'eau a dépassé sa durée de vie théorique	Filtre à barreau	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	TECHNIQUE
	Présence de risque électrique-absence de capot de protection sur le contrôleur de débit	Chaudière gaz n1	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	SÉCURITÉ
	Présence de risque électrique-absence de capot de protection sur le contrôleur de débit	Chaudière gaz n2	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	SÉCURITÉ
	Absence d'entretien sur la ventilation mécanique	VMC simple flux	Résidence Les Nocturnes de Fauré > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	Absence d'entretien sur le système de traitement d'eau	Filtre à barreau	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	TECHNIQUE
	Présence d'un contrôleur Trend IQ4E dans l'armoire le chaufferie	Automate cascade chaudière	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	TECHNIQUE
	Présence de très nombreux points de corrosion	Réseau hydraulique	Résidence Les Nocturnes de Fauré > RDC > Chaufferie	TECHNIQUE

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

12. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement	
	Absence de vérification périodique réglementaire de l'équipement	Réaliser la vérification périodique réglementaire de l'équipement	Disconnecteur	
	L'équipement de traitement d'eau a dépassé sa durée de vie théorique	Prévoir le remplacement de l'équipement par un filtre en inox	Filtre à barreau	
	Présence de risque électrique- absence de capot de protection sur le contrôleur de débit	Éliminer le risque électrique- mettre un capot de protection ou remplacer le contrôleur de débit	Chaudière gaz n1	
	Présence de risque électrique- absence de capot de protection sur le contrôleur de débit	Éliminer le risque électrique- mettre un capot de protection ou remplacer le contrôleur de débit	Chaudière gaz n2	
	Absence d'entretien sur la ventilation mécanique	Réaliser la maintenance de la ventilation mécanique	VMC simple flux	
	Absence d'entretien sur le système de traitement d'eau	Réaliser la maintenance du système de traitement d'eau	Filtre à barreau	
	Présence d'un contrôleur Trend IQ4E dans l'armoire le chaufferie	Se renseigner sur sa fonction et ce qu'il pilote	Automate cascade chaudière	
	Présence de très nombreux points de corrosion	Nettoyer les parties corrodées de l'équipement et remplacer les pièces si nécessaire	Réseau hydraulique	

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

13. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin

Date de visite : 24/10/2023