

PEC Résidence Les Taillées



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 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 hors contrat	9
9 Caractéristiques des équipements	10
10 Liste des défauts	12
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

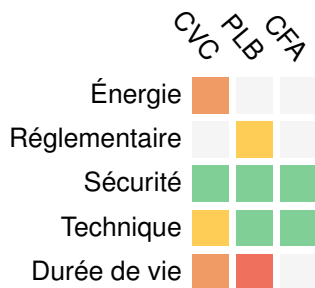


3.2 Localisation

Site : Saint Martin D'Hères

Bâtiment : PEC Résidence Les Taillées

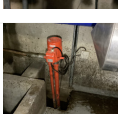
4. Etat du patrimoine par domaine



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
	CVC	1	Échangeur tubulaire chauffage urbain	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Filtre à barreau	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Mitigeur thermostatique	Faux	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Pompe bouclage ECS	Vrai	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe bouclage préparateur ECS	Vrai	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe circuit chauffage	Vrai	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe circuit chauffage	Vrai	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Pompe de relevage	Vrai	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Pompe doseuse et bac de traitement	Faux	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe primaire	Vrai	RDC	Chaufferie				
	CVC	1	Pompe réseau chauffage	Vrai	RDC	Chaufferie				

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	Réchauffeur / Surchauffeur préparateur ECS	Vrai	RDC	Chaufferie				
	CFA	2	Régulateur	Vrai	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit chauffage	Vrai	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) circuit chauffage	Vrai	RDC	Chaufferie				
	PLB	1	Vase d'expansion	Vrai	RDC	Chaufferie				

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
	Filtre à barreau	1	RDC	Chaufferie	En service	PLB				
	Mitigeur thermostatique	1	RDC	Chaufferie	En service	PLB				

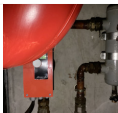
Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

8. Liste des équipements hors contrat

Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Criticité	Statut	Mainteneur
	Échangeur tubulaire chauffage urbain	RDC	Chaufferie	Important	En service	Propriétaire
	Pompe doseuse et bac de traitement	RDC	Chaufferie	Important	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
	Échangeur tubulaire chauffage urbain	Important	En service	2	Etat d'usage
	Filtre à barreau	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Mitigeur thermostatique	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe ECS	Standard	A l'arrêt	2	Etat d'usage
	Pompe circuit chauffage	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe circuit chauffage	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe de relevage	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Pompe doseuse et bac de traitement	Important	En service	3	Etat d'usage
	Pompe primaire	Standard	Anormalement à l'arrêt	2	Etat neuf
	Pompe chauffage réseau	Standard	En service	2	Etat neuf

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Réchauffeur / Surchauffeur prépa- rateur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Régulateur	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies mo- torisée (V3V) circuit chauffage	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vanne 3 voies mo- torisée (V3V) circuit chauffage	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat d'usage

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

10. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	Absence de disconnecteur sur le remplissage du réseau de chauffage qui est connecté sur l'arrivée d'eau de ville du réseau ECS, un flexible est présent il devrait être déconnecté - Risque de pollution maximal	Réchauffeur / Surchauffeur préparateur ECS	Résidence Taillées > RDC > Chaufferie	Les RÉGLEMENTATION
	Fuite importante au niveau des soupapes - soit une fuite au niveau de l'échangeur urbain soit du au non fonctionnement de la pompe primaire. Il y a énormément de vapeur d'eau dans le local.	Échangeur tubulaire chauffage urbain	Résidence Taillées > RDC > Chaufferie	Les ÉNERGIE
	L'accès à l'équipement est difficile	Pompe bouclage ECS	Résidence Taillées > RDC > Chaufferie	Les SÉCURITÉ
	Le thermomètre de façade est hors service, impossible de lire la température	Réchauffeur / Surchauffeur préparateur ECS	Résidence Taillées > RDC > Chaufferie	Les TECHNIQUE

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

11. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement
	Absence de disconnecteur sur le remplissage du réseau de chauffage qui est connecté sur l'arrivée d'eau de ville du réseau ECS, un flexible est présent il devrait être déconnecté - Risque de pollution maximal	Urgent - Mettre en place un disconnecteur sur le remplissage du réseau de chauffage	Réchauffeur / Surchauffeur préparateur ECS
	Fuite importante au niveau des soupapes - soit une fuite au niveau de l'échangeur urbain soit du au non fonctionnement de la pompe primaire. Il y a énormément de vapeur d'eau dans le local.	Identifier la cause de l'ouverture des soupapes et remettre en état de marche rapidement	Échangeur tubulaire chauffage urbain
	L'accès à l'équipement est difficile	Mettre en place un moyen d'accès adapté et sécurisé à l'équipement ou déplacer l'équipement	Pompe bouclage ECS
	Le thermomètre de façade est hors service, impossible de lire la température	Remplacer le thermomètre de façade	Réchauffeur / Surchauffeur préparateur ECS

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

12. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin
Date de visite : 27/10/2023