

PEC Résidence Stefan Zweig



Date d'émission

23/10/2023

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 Liste des équipements hors contrat	9
9 Caractéristiques des équipements	10
10 Répartition par domaines	12
10.1 Comptage	12
10.2 Chauffage, climatisation et ECS	12
10.3 Ventilation	12
11 Liste des défauts	13
12 Préconisations	14
13 Auditeur	14

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 Stefan Zweig

4. Etat du patrimoine par domaine

	MET	CVC	PLB	CFA
Énergie				
Réglementaire				
Sécurité				
Technique				
Durée de vie				

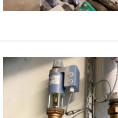
5. Etat du patrimoine par typologie d'équipement

	Distribution	Dispositif anti-pollution	Ventilation mécanique	Comptage	GTB et régulation	Production ECS	Traitement d'eau
Énergie							
Réglementaire							
Sécurité							
Technique							
Durée de vie							

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	RDC	Sous station				
	CFA	1	Automate échangeur à plaques ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Bâche pri-maire	Vrai	RDC	Sous station				
	MET	3	Compteur d'énergie	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Disconnecteur	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Échangeur à plaques primaire	Faux	RDC	Sous station				
	CVC	2	Pompe circu-lation ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe bou-clage ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	2	Pompe circu-lation échan-geur ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Pompe de re-levage	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	Pompe ré-seau chauf-fage	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	Pot à boue	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Production et stockage ECS échangeur à plaques ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	CFA	1	Sonde bouclage ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	CFA	1	Sonde chauffage	Vrai	RDC	Sous station				
	CFA	1	Sonde circuit ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne 3 voies motorisée (V3V) régulation ECS	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vanne d'équilibrage	Vrai	RDC	Sous station				
	PLB	1	Vase d'expansion	Vrai	RDC	Sous station				
	CVC	1	VMC simple flux	Vrai	Toiture	Terrasse				
	CVC	1	VMC simple flux n1	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	VMC simple flux n2	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
	Échangeur à plaques primaire	1	RDC	Sous station	En service	CVC				

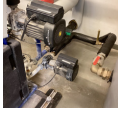
Notation : E = Énergie / R = Réglementaire / S = Sécurité / T = Technique

8. Liste des équipements hors contrat

Photo	Nom de l'équipement	Niveau	Local	Criticité	Statut	Mainteneur
	Compteur d'énergie	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 à résine	Important	En service	3	Etat d'usage
	Automate échangeur à plaques ECS	Standard	En service	2	Etat neuf
	Bâche primaire	Standard	En service	3	Etat neuf
	Compteur d'énergie	Standard	En service	4	Etat d'usage
	Disconnecteur	Standard	Isolé hydrauliquement	3	Etat d'usage
	Échangeur à plaques primaire	Important	En service	2	Etat d'usage
	Pompe circulation ECS	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe ECS bouclage	Standard	En service	2	Etat neuf
	Pompe circulation échangeur ECS	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Pompe de relevage	Standard	Standby	2	Etat d'usage
	Pompe chauffage réseau	Standard	En service	3	Etat d'usage

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

Photo	Nom de l'équipement	Importance	Statut	Criticité	Vétusté
	Pot à boue	Standard	En service	4	Etat neuf
	Production et stockage ECS échangeur à plaques ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Sonde bouclage ECS	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Sonde chauffage	Standard	En service	3	Etat d'usage
	Sonde circuit ECS	Standard	En service	3	Etat neuf
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) chauffage	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) échangeur ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne 3 voies motorisée (V3V) régulation ECS	Standard	En service	2	Etat d'usage
	Vanne d'équilibrage	Standard	En service	4	Etat neuf
	Vase d'expansion	Standard	En service	3	Etat neuf
	VMC simple flux	Standard	En service	4	Etat d'usage
	VMC simple flux n1	Standard	Hors service	4	Etat d'usage
	VMC simple flux n2	Standard	En service	4	Etat d'usage

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

10. Répartition par domaines

10.1 Comptage

3 x Compteur d'énergie

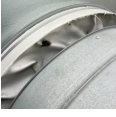
10.2 Chauffage, climatisation et ECS

1 x Échangeur à plaques

10.3 Ventilation

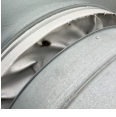
3 x Ventilateur mécanique

11. Liste des défauts

Photo	Défaut	Équipement	Localisation	Catégorie
	Beaucoup de calcaire présent sur le corps de la pompe du bas (probablement une fuite sur la pompe du dessus)	Pompe circulation échangeur ECS	Résidence Stefan Zweig > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La manchette de raccordement est déchirée (amont et aval)	VMC simple flux n1	Résidence Stefan Zweig > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	La ventilation mécanique est anormalement à l'arrêt (disjoncteur sur off)	VMC simple flux n1	Résidence Stefan Zweig > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	Les manchettes de raccordement sont trouées	VMC simple flux	Résidence Stefan Zweig > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	Les manchettes de raccordement sont trouées	VMC simple flux n2	Résidence Stefan Zweig > Toiture > Terrasse	TECHNIQUE
	Présence de trace de fuite sur la pompe du haut	Pompe circulation ECS	Résidence Stefan Zweig > RDC > Sous station	TECHNIQUE
	La hauteur d'installation n'est pas conforme à la norme	Disconnecteur	Résidence Stefan Zweig > RDC > Sous station	TECHNIQUE

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

12. Préconisations

Photo	Défaut	Action	Équipement	
	Beaucoup de calcaire présent sur le corps de la pompe du bas (probablement une fuite sur la pompe du dessus)	Nettoyer le corps de pompe et vérifier s'il n'est pas endommagé	Pompe circulation échangeur ECS	
	La manchette de raccordement est déchirée (amont et aval)	Réparer les détériorations et impacts sur la ventilation mécanique (amont et aval)	VMC simple flux n1	
	La ventilation mécanique est anormalement à l'arrêt (disjoncteur sur off)	Diagnostiquer la raison de la mise à l'arrêt de la ventilation mécanique et la remettre en état de fonctionnement normal	VMC simple flux n1	
	Les manchettes de raccordement sont trouées	Remplacer les manchettes de raccordement	VMC simple flux	
	Les manchettes de raccordement sont trouées	Remplacer les manchettes de raccordement	VMC simple flux n2	
	Présence de trace de fuite sur la pompe du haut	Nettoyer la pompe et vérifier son fonctionnement	Pompe circulation ECS	
	La hauteur d'installation n'est pas conforme à la norme	Mettre en conformité la position en hauteur du disconnecteur (entre 0,5 - 1,5 m)	Disconnecteur	

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

13. Auditeur

Auditeur : Philippe Bodin
Date de visite : 23/10/2023