



Société GIFFARD

Etudes et Conseil - Installations thermiques et fluides - Sécurité contre l'incendie - Installations électriques

Cabinet RONDEAU
19, rue de la Tour

75016 PARIS

N/Réf. : 09.12.21A00

Votre interlocuteur : Nicolas Scheer

Assistante : Sophie Caldeira

RAPPORT CONCERNANT LE CONTROLE DES PRESTATIONS DE L'EXPLOITANT DE LA CHAUFFERIE COLLECTIVE ET DE LA SOUS-STATION

Dossier :
Syndicat des Copropriétaires
Résidence Les Ormes
6-12, avenue Jean Moulin
93100 MONTREUIL

Date : 30/12/2021

Visa:

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. INFORMATIONS GENERALES	3
2.1. OBJET	3
2.2. ADRESSES UTILES	3
2.3. CONTRAT D'EXPLOITATION	3
2.4. DEROULEMENT DE LA MISSION	3
2.5. MODE OPERATOIRE	4
3. POINTS A TRAITER PAR L'EXPLOITANT	5
3.1. ADMINISTRATIF	5
3.2. CHAUFFERIE	5
3.2.1. <i>Points à traiter</i>	5
3.2.2. <i>Essais</i>	6
3.2.3. <i>Index</i>	7
3.2.4. <i>Températures</i>	7
3.2.5. <i>Lois de chauffe</i>	7
3.2.6. <i>Allumage/arrêt du chauffage</i>	7
3.3. SOUS-STATION	7
3.3.1. <i>Points à traiter</i>	7
3.3.2. <i>Essais</i>	8
3.3.3. <i>Index</i>	8
3.3.4. <i>Températures</i>	8
3.4. DISTRIBUTION	8
4. CONCLUSION	9

2. INFORMATIONS GENERALES

2.1. OBJET

Le présent rapport rend compte de notre mission de contrôle périodique et vérification technique des prestations contractuelles de l'Exploitant concernant les installations de la chaufferie collective et de la sous-station.

2.2. ADRESSES UTILES

Propriétaire	
Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Ormes 6-12, avenue Jean Moulin 93100 MONTREUIL	
Mandataire	
Cabinet RONDEAU 19, rue de la Tour 75016 PARIS	M. FLAMENT f.flament@cabinet-rondeau.fr
Société assurant l'entretien	
Société PROCHALOR 6, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	M. HEREDIA M. MOLL ☎ 01.48.13.54.64 ☎ 01.48.13.54.59 aheredia@prochalar.com amoll@prochalar.com

2.3. CONTRAT D'EXPLOITATION

Le contrat référencé 15.04.16A01 est de type P1 (gestion de l'énergie), P2 (entretien des matériels), P3 (garantie totale) et P4 (financement des travaux d'optimisation). Il a pris effet le 1^{er} octobre 2016 pour une durée de 10 ans. Il n'est pas reconductible. Son échéance est donc au 30 septembre 2026.

2.4. DEROULEMENT DE LA MISSION

Nous nous sommes rendus sur les lieux le 9 décembre 2021, étaient présents :

Nom	Société
Mme JOLYVALLET	Conseil Syndical
M. LIEBERMAN	Conseil Syndical
M. BAUGE	PROCHALOR
M. SCHEER	GIFFARD

2.5. MODE OPERATOIRE

Le délai d'exécution indiqué pour chaque point à traiter a été défini lors de la visite avec l'Exploitant et doit être respecté.

La présence d'une croix dans la colonne **Rappel** signifie que ce point avait fait l'objet d'une demande ou d'une remarque lors de la précédente visite et que l'Exploitant n'y a pas donné suite. Toute remarque qui fait l'objet de **deux** rappels non justifiés par l'Exploitant entraîne notre demande de suspension des paiements de prestations à l'Exploitant jusqu'à satisfaction.

L'Exploitant doit accuser réception par écrit du présent rapport et indiqué les actions qui seront menées pour traiter les points notifiés (planning d'exécution...).

Si des devis sont demandés ils doivent nous être transmis sous quinze jours en 2 exemplaires originaux.

Toute autre demande de document doit être traitée de la même façon.

Sauf contestation exprimée par courrier dans un délai de 8 jours, les termes du présent rapport seront considérés comme lus et approuvés par les destinataires.

Toute absence aux rendez-vous semestriels sera facturée au Syndicat des Copropriétaires représenté par son Syndic. Le montant sera déduit du coût annuel des prestations contractuelles (P2).

3. POINTS A TRAITER PAR L'EXPLOITANT

3.1. ADMINISTRATIF

<i>Document</i>	<i>Point à traiter</i>	<i>Délai</i>	<i>Rappel</i>
Rapport d'activité	Nous communiquer le rapport d'activité 2019/2020.	Immédiat	XX
	Nous communiquer le rapport d'activité 2020/2021. Les rapports d'activité comprennent au minimum: <ul style="list-style-type: none"> • Les événements importants ; • La liste des travaux réalisés ; • Les performances de production ; • Les dates des contrôles de températures avec indication des valeurs essentielles ; • Les dates d'allumage et d'arrêt ; • Les DJU constatés sur la saison ; • Les consommations de gaz ; • Le ratio MWh/DJU ; • Les volumes d'eau sanitaire réchauffée ; • Les consommations d'eau d'appoint. 	Immédiat 31/07/21	
Gestion P3	Nous communiquer le compte de gestion P3 à jour.	Immédiat	XX
	Le décompte P3 fait ressortir un solde négatif de 7 907 € au 30/06/2019.		
Contrôles périodiques (P>400kW)	Proposer un devis pour la réalisation des contrôles périodiques par un organismes agréé conformément à l'arrêté du 02/10/2009 (efficacité énergétique et rejets atmosphériques).	1 mois	XX

3.2. CHAUFFERIE

3.2.1. POINTS A TRAITER

<i>Equipement</i>	<i>Point à traiter</i>	<i>Délai</i>	<i>Rappel</i>
Local	Un des murs du local est recouvert d'un matériau de doublage sur sa face intérieure. Ce matériau est dégradé et ne semble pas être incombustible. Il faudra prévoir la dépose de ce revêtement à l'occasion de travaux de mise en conformité dans le cadre des installations classées.	Pour la Copro.	
Combustible	Prestation satisfaisante.		
Evacuation des fumées	Ramonages réalisés le 15/11/2021.		

<i>Equipement</i>	<i>Point à traiter</i>	<i>Délai</i>	<i>Rappel</i>
Générateurs	Mesures de combustion réalisées le 20/09/2021. A faire (trimestriellement).	1 mois	
	Revoir l'étanchéité du siphon de la chaudière n°2.	1 mois	
	Le temps de fonctionnement de la chaudière n°2 ne s'affiche plus. Voir avec le fabricant.	2 mois	X
Primaire sous-station	Prestation satisfaisante.		
Réseau chauffage	Prestation satisfaisante.		
Maintien de pression	Prestation satisfaisante.		
Alimentation en eau de chauffage	Disconnecteur à contrôler.	1 mois	X
Traitement de l'eau de chauffage	Communiquer le dernier rapport d'analyse.	1 mois	X
	Le taux de fer mis en suspension par le réactif dispersant est important. Il nous semble opportun d'installer un dispositif de filtration magnétique afin d'éliminer efficacement les particules. Nous demandons à Procholor de produire un devis en ce sens.	1 mois	XX
	Chasses en points bas et sur les chaudières. A notifier systématiquement dans le livret de chaufferie.	Permanent	
Eau chaude sanitaire	Filetage à reprendre sur raccord union retour primaire ECS (derrière la bâche MPA).	Eté	
Traitement eau chaude sanitaire	Communiquer les derniers rapports d'analyse.	1 mois	X
	Fuite au niveau de la tête adoucisseur.	1 mois	X
Calorifuge	Prestation satisfaisante.		
Evacuation des eaux usées	Prestation satisfaisante.		
DG	Détection gaz contrôlée le 07/01/2021.		
Electricité	Prestation satisfaisante.		
Eclairage	Prestation satisfaisante.		
Livret de chaufferie	Prestation satisfaisante.		

3.2.2. ESSAIS

Equipement	Essai	Résultat
Pompes primaire	Permutation auto/Autodiag	Satisfaisant
Pompes chauffage	Permutation auto/Autodiag	Satisfaisant
Pompes recyclage ECS	Permutation	Satisfaisant

3.2.3. INDEX

Désignation	Ancien relevé		Nouveau relevé		Différence
	Date	Index	Date	Index	
Appoint eau chauffage (m ³)	01/10/21	872,15	09/12/21	872,15	-
Appoint bâche (m ³)	01/10/21	0,25	09/12/21	0,25	-
Compteur bruleur 1 (h)	01/10/21	18 324	09/12/21	18 907	583
Compteur bruleur 2 (h)	01/10/21	non aff	09/12/21	non aff	
Eau chaude sanitaire (m ³)	01/10/21	4 986	09/12/21	5 248	262

3.2.4. TEMPERATURES

Equipement	Température (°C)	Observation
Départ ECS	56	Températures satisfaisantes
Retour ECS	50	

3.2.5. LOIS DE CHAUFFE

Paramètre	Bâtiment linéaire	Tour
Température d'eau pour 10°C extérieur	47°C	47°C
Température d'eau pour -7°C extérieur	70°C	70°C
Période réduit de nuit	23H00 - 6H00	23H00 - 6H00
Valeur réduit de nuit	-3°C d'eau	-3°C d'eau

3.2.6. ALLUMAGE/ARRET DU CHAUFFAGE

Allumage le 06/10/2020.

- Index gaz : non mentionné.
- Index ECS Linéaire : non mentionné.
- Index ECS Tour : non mentionné.

Arrêt le 22/07/2021.

- Index gaz : 5 910 202 m³
- Index ECS Linéaire : 47 421 m³
- Index ECS Tour : 5 769 m³

3.3. SOUS-STATION

3.3.1. POINTS A TRAITER

Equipement	Point à traiter	Délai	Rappel
<i>Local</i>	Lessivage du sol.	1 mois	
	Nota : présence de rongeurs.	Pour la Copro.	
<i>Primaire</i>	Prestation satisfaisante.		
<i>Réseau chauffage</i>	Prestation satisfaisante.		
<i>Eau chaude sanitaire</i>	Servomoteur remplacé.		

Equipement	Point à traiter	Délai	Rappel
Traitement eau chaude sanitaire	Communiquer les derniers rapports d'analyse.	1 mois	X
	Appoint en sel, bac vide.	Sel en commande	
Calorifuge	Prestation satisfaisante.		
Evacuation des eaux usées	Prestation satisfaisante.		
Electricité	Prestation satisfaisante.		
Eclairage	Prestation satisfaisante.		
Livret de sous-station	Prestation satisfaisante.		

3.3.2. ESSAIS

Equipement	Essai	Résultat
Pompes chauffage	Permutation auto/Autodiag	Satisfaisant
Pompes recyclage ECS	Permutation	Satisfaisant

3.3.3. INDEX

Désignation	Ancien relevé		Nouveau relevé		Différence
	Date	Index	Date	Index	
ECS sous-station (m ³)	01/10/21	6 295	09/12/21	6 844	549

3.3.4. TEMPERATURES

Equipement	Température (°C)	Observation
Départ ECS	58	Températures satisfaisantes
Retour ECS	52	

3.4. DISTRIBUTION

Equipement	Point à traiter	Délai	Rappel
Distribution de chauffage	Des colonnes sont signalées comme étant froides. Il semble que se soit consécutif à des interventions privatives à l'issue desquelles les by-pass n'auraient pas été ré-ouverts. A contrôler.	Immédiat	
	Manœuvre préventive annuelle des vannes en pieds de colonnes.	3 mois	
	Grille d'équilibrage des pieds de colonnes à fournir.	1 mois	
Distribution d'eau chaude sanitaire	Manœuvre préventive annuelle des vannes en pieds de colonnes.	3 mois	
	Relevé des températures en pieds de colonnes effectué le 23/06/2021 en vide sanitaire (pas d'accès aux box privatifs). Températures satisfaisantes.		

4. CONCLUSION

Les prestations techniques de maintenance sont globalement satisfaisantes, il est toutefois indispensable de traiter les demandes dans les délais impartis.

Les documents sont à nous communiquer au plus vite.

Copie :

- Sté PROCHALOR
- Mme JOLYVALLET mireille.jolyvallet@orange.fr
- M. MONTIER pierre.montier@wanadoo.fr