

N/Réf. 554 5519 PBR 38 C
(à rappeler dans tout courrier)

Client ACS
Réf. client 23010517
Contrat n° DO19007
Assureur Amlin Europe N.V.

Affaire EHPAD René Marion/divers pb
Opération Ehpads René Marion
280 allée Danielle Marion
38940 Roybon

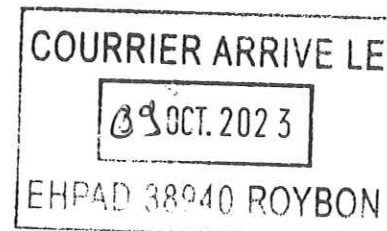
V/Réf. **non communiquée**

Résidence René Marion
280 allée Danielle MARION
38940 Roybon

Recommandé avec Accusé de Réception

Meylan, le 5 octobre 2023

A l'attention de Mme DUCHET Nadia/ Mme Emptoz/
Mme portejoie



Madame, Monsieur,

Conformément aux clauses types applicables aux contrats dommages-ouvrage (annexe II à l'article A 243-1 du code des assurances), vous trouverez ci-joint le rapport préliminaire établi à la suite de votre déclaration de sinistre du 30 août 2023.

Nous vous précisons que nous sommes dûment mandatés par ACS, agissant pour le compte de l'assureur DO, Amlin Europe N.V., pour vous transmettre préalablement et directement ce rapport.

Vous recevrez ultérieurement la notification de la décision relative au principe de la mise en jeu des garanties du contrat dommages-ouvrage.

Nous vous adressons cette lettre sous forme de courrier recommandé avec A.R., conformément aux dispositions prévues au contrat.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe Bleicher, expert

P.J. : rapport préliminaire du 5 octobre 2023



Réf. expert : **554 5519 PBR 38 C**
(à rappeler dans toute correspondance)

Client : ACS
Réf. dossier : 23010517

Expertise « Dommages – Ouvrage »

Rapport préliminaire du 5 octobre 2023

Assurance « Dommages – Ouvrage »		Bénéficiaire et souscripteur du contrat	
Assureur	Amlin Europe N.V.	Assuré	Résidence René Marion
N° de police	DO19007	Souscripteur	Résidence René Marion
Intermédiaire	Cabinet Jacques Pilliot		

Opération de construction		Dates essentielles	
Type	EHPAD	D.O.C.	06/09/2018 (vérifiée)
Coût total	15 304 352,00 € TTC (estimé)	Début travaux	
Adresse	Ehpad René Marion 280 allée Danielle Marion 38940 Roybon	Réception de l'ouvrage	10/06/2021 (expresse) prononcée avec réserves sans relation avec le(s) dommage(s) déclaré(s) (P.V. obtenu par l'expert) 19/05/2022
Présence d'un contrôle technique ?	OUI	Survenance	30/08/2023 (en troisième année)
		Déclaration	

Dommages déclarés par l'assuré

Divers dommages :
- plaques Viroc fendues
- compresseur PAC hors service
- pas assez d'eau chaude
- problème des panneaux solaires thermiques
- problème sur VMC
- 2 clapets coupe-feu sur VMC hors service

Intervenants concernés	Informations complémentaires	
Ent. Equipement Technique Rue Paul-Louis Heroult 26100 Romans-sur-Isère Situation : actuellement en activité	Entrepreneur	
	Marché	CVC plomberie sanitaire
	Type	contrat de louage d'ouvrage (obtenu par l'expert)
	Assureur	MMA
Véodis Electricité Group 4, rue Fernand Pelloutier BP 296 38434 Echirolles Situation : actuellement en activité	N° contrat	143802701
	Entrepreneur	
	Marché	électricité
	Type	contrat de louage d'ouvrage (obtenu par l'expert)
	Assureur	L'Auxiliaire
	N° contrat	020180051



SN Tradi Charpente 270 rue Col de la Chau ZA Portes du Vercors 26300 Châteauneuf-sur-Isère Situation : actuellement en activité	Entrepreneur Marché bardages Type contrat de louage d'ouvrage (obtenu par l'expert) Assureur L'Auxiliaire N° contrat 020110702
---	---

Réunion sur place du 3 octobre 2023	Convoqué	Présent	Excusé
Résidence René Marion, Maître d'ouvrage, représenté par Mme DUCHET Nadia/ Mme Emptoz/ Mme portejoie	X	X	
AA Valence Architectes, Maître d'oeuvre	X		
Alpes Contrôles, Contrôleur technique	X		X
Ent. Equipement Technique, Entrepreneur, représenté par M Moissenot	X	X	
E2S, Entrepreneur	X		
Lennox, Fabricant, représenté par M Lachichi et M Dumas	X	X	
Sauter, Entrepreneur	X		
SN Tradi Charpente, Entrepreneur, représenté par M. FLEURY Aymeric	X	X	
Cabinet Jacques Pilliot	X		
M. Philippe Bleicher, Expert Saretec		X	
M Chabert et M Mourey Atlantic		X	



Opérations d'expertise

Description de l'ouvrage

Construction EHPAD 132 lits sur un deux niveaux au dessus du rez de chaussée.
ERP Type U 4ème catégorie

Structure traditionnelle en béton armé revêtue d'une isolation thermique par l'extérieur finition RPE.

Menuiseries extérieure bois/aluminium.

Charpente bois et couverture zinc à joints debout ou toitures terrasses non accessibles
étanchéité bicouche élastomère et protection gravillons

Chauffage / rafraîchissement par une PAC air / eau + relève par chaudière gaz propane associées à des planchers chauffant/rafraîchissant + sèche serviette électrique dans les chambres.

Les travaux de plomberie chauffage/rafraîchissement et ventilation ont été réalisés par le groupe IDAC qui comprend les filiales entreprises Equipement Technique et Getherm



2032/8171860000160509



Documents reçus ou consultés par l'expert

Libellé	Demandé	Consulté	Obtenu
acte engagement assurance DO		X	X
actes d'engagements des intervenants avec attestations d'assurance		X	X
ALPES CONTROLE - Contrat CTC+RICT+RFCT+attestations RCD		X	X
Conditions particulières de la police DO		X	X
coût définitif de la construction	X		
Déclaration d'achèvement des travaux			X
Déclaration d'ouverture de chantier		X	X
DOE + CCTP + DPGF + acte d'engagement + factures + DGD + PV de réception travaux Sté Maurin		X	X
Lot 12 Menuiseries - pièces administratives - PV réception		X	X
Lot 13 - Agencement - pièces administratives - PV réception		X	X
Lot Menuiserie - CCAP - Acte engagement - OS - DPGF		X	X
marché de contrôle technique		X	X
marché de maîtrise d'oeuvre		X	X
OS n°1 Fondatec		X	X
Permis de construire		X	X
Procès-verbal de réception des travaux		X	X
PV réception EXE 4 Exe 5 Exe 6		X	X
rapport étude de sols Fondatec		X	X
RFCT	X		
RICT n°3		X	X

Domage n° 1 *compresseur PAC hors service*

▲ Constatations

Rappel sur la PAC installée et son fonctionnement :

La production de chauffage ou rafraîchissement est assurée par la Pompe à Chaleur (PAC air/eau) associée une Centrale de Traitement d'Air (CTA) adiabatique (évaporation de l'eau permettant d'abaisser la température de l'air insufflée).

Le basculement entre le chaud et froid concernant la production hydraulique distribuée aux planchers chauffants ou rafraîchissants est automatique et fonction entre autres de la température extérieure :

- Fonctionnement chaud en dessous de 19° extérieur
- Fonctionnement en froid au-dessus de 25° extérieur.

Compte tenu du rafraîchissement en période estivale les menuiseries ne sont pas toutes munies d'ouvrants (châssis fixes).



La régulation (marque Sauter fournie et posée dans le cadre du marché) permettant le basculement entre la production d'eau chaude ou d'eau glacée (suivant la saison) en fonction également de la température ambiante n'est à ce jour pas raccordée aux switchs fournis et posés par le prestataire extérieur au marché et réalisés par l'entreprise Digital Liance.

Digital Liance (M. Le Roy) indique qu'il reste dans l'attente de la signature de son devis pour permettre le raccordement et donc l'asservissement entre la régulation chauffage/rafraichissement et les thermostats d'ambiances raison de la déclaration de la direction de l'EHPAD quant au problème de la régulation qui ne peut pas fonctionner sans ce raccordement.

La partie raccordement (switchs) des thermostats à la régulation est hors marché. Les paramétrages du réseau informatique de l'EHPAD pour intégration des modules WIFI du lot CVC sont gérés par le prestataire de l'EHPAD (Digital Liance).

La direction de l'établissement indique que le devis va être signé le lendemain de la réunion.

Dès réception du devis signé Digital-Liance organisera une réunion sous couvert de la maîtrise d'oeuvre (AA Group Valence et BET Fluide EGC Capaldi) en présence impérative de :

- IDAC + fabricant PAC (Lennox fabricant PAC)
- E2S exploitant installation de chauffage rafraichissement

Le dommage déclaré porte sur la casse d'un compresseur depuis déclaration du 19/05/2022 (parfait achèvement).

Pour rappel, la casse du compresseur avait déjà fait l'objet d'une déclaration de sinistre du 19/05/2022(en GPA) sous la référence ACS Réf. dossier : 202114744/ Réf. expert : 509 0894 OHR 38 C.

Le fabricant Lennox rappelle que les réglages actuels qui ne sont pas ceux lors de la mise en service de la PAC sont certainement à l'origine de la casse d'un compresseur sur les 4 que constituent la PAC du fait du choc thermique lors du basculement manuellement (forcé) en mode rafraichissement alors que la température du bac tampon était encore à 60/70°C.

Il avait alors été indiqué lors de la réunion du 4 juillet 2022 : *"Une réunion est à prévoir entre la maîtrise d'oeuvre, IDAC (lot CVC) + Lennox (fabricant PAC) + E2S (exploitant)*

La PAC n'est pas sous dimensionnée.

La casse d'un des compresseurs résulte d'une demande de rafraichissement en mode manuel de la PAC alors que la température du ballon devait être > à 40°, voir même 60°C"

Une intervention a été réalisée suite à la réunion du 27/07/2022 avec le BET Capaldi confirmant la température du ballon de stockage de 54°C, ce qui, compte tenu du paramétrage de la GTC , signifiait un problème au droit des électrovannes qui laissaient passer l'eau chaude depuis les chaudières, celles-ci restant en service l'été afin d'assurer la production d'eau chaude sanitaire.

La température de l'eau à l'intérieur du ballon lors du passage en mode été doit se situer aux environs de 20-25 °C afin d'éviter tout risque de détérioration de la PAC.

Fort de ce constat, les vannes ont été réparées sur place et contrôlées, il semble qu'un technicien E2S aurait signalé une fuite d'eau chaude sur ces vannes qui perdurait depuis plusieurs semaines, sans être intervenu.



20327 8171860000160609



Conclusion :

La température excessive de l'eau dans le ballon de stockage, plus de 50°C est bien à l'origine de la casse du compresseur (en parfait achèvement GPA), ce point aurait dû être relevé par la société qui assure la maintenance.

De plus, les vannes fuyardes (aujourd'hui réparées) ont altéré le bon fonctionnement empêchant la pompe à chaleur de se mettre en fonctionnement mode été.

Domage n° 2 *Fissuration des plaques de bardage en façade SUD du bâtiment*

▲ Constatations

A l'opposé de l'entrée principale et en façade Sud de l'arrière du bâtiment, un complexe d'isolation extérieur est réalisé avec des plaques de bardage Copanel sur une ossature bois fixée par l'intermédiaire d'équerres métalliques fixées sur l'ossature béton armé.

Un isolant thermique est posé entre chevrons puis un parepluie, les chevrons reçoivent une bande EPDM.

Nous constatons en façade SUD quatre panneaux présentant des fissures quasi verticales au droit de la ligne des vis de fixations.



Fissurations des plaques



Nous retrouvons également la fissuration de trois plaques de bardage en façade Sud au niveau de la toiture terrasse étanchée.



203278171860000160709



En façade Nord, nous ne constatons pas de dommages de fissuration visible hormis une potentielle amorce de rupture à peine visible à l'œil.

▲ Analyse technique

Les plaques de bardage Copanel sont fixées sur une ossature secondaire en bois elle-même solidaire de l'ossature en béton par l'intermédiaire d'équerres métalliques.

Ces plaques doivent respectées un point fixe (percé à 5 mm) part plaques et l'ensemble des autres points de fixation coulissants (percé à 8 mm),

Les entraxes entre points de fixation étant de 600 mm avec un respect de 70 mm sur la verticalité sur le bord en haut et bas et 30 mm sur l'horizontalité.

Les plaques sont fixées par l'intermédiaire de vis de diamètre 4,8 mm et de longueur variable suivant l'épaisseur de la plaque.

La cause de ces fissures provient d'un défaut de pose des plaques de bardage COPANEL sur le mur de façade ou d'un défaut produit (peu probable).

Domage n° 3 *Présence de marbrures sur les plaques de bardage en façade COPANEL*

▲ Constatations

Le constat ne se fait qu'en façade Nord de l'arrière du bâtiment opposé à la porte d'entrée.

Plusieurs plaques au nombre de sept présentent des marbrures verticales de largeur estimée à 10 cm sur la hauteur de la plaque générant un dommage purement esthétique dénué de tout caractère de gravité.



Marbrures en façade Nord uniquement



▲ Analyse technique

Ces marbrures pourraient provenir d'un défaut de ventilation entre la face arrière de la plaque de bardage et l'isolant thermique.

Une ventilation de 20 mm minimum étant nécessaire entre le panneau et l'isolant ainsi que des entrées d'air en pied de façade et en sommet sous les couvertines.

Domage n° 4 *Problème production eau chaude et diffusion dans les points d'eau des logements*

▲ Constatations

Le dommage porte sur une insuffisance d'apport d'eau chaude au droit de certaines chambres de l'établissement.

Nous avons pu voir une chambre, le débit d'eau chaude est faible, toutefois la température mesurée monte à 56°C au bout de 25 secondes environ.

Il nous est expliqué qu'en l'absence d'un débit d'eau chaude suffisant dans l'ensemble des chambres, des modifications ont été réalisées au niveau des têtes pour tenter d'apporter un débit minimum dans chaque chambre.

▲ Analyse technique

Le représentant de la société Equipement technique a pu mettre en évidence la cause technique qui est due à un déséquilibre de pression entre eau chaude AEC et eau froide AEF.

A l'origine, il n'était pas prévu de surpresseur dans le projet initial, celui-ci a été rajouté en cours de chantier mais l'équilibre non réalisé.



20327817166000160809



▲ **Nota:**

L'entreprise Equipement technique nous informe intervenir directement en réparation sur ce dommage par la mise en oeuvre de réducteur de pression sur le circuit eau froide de manière à rééquilibrer l'installation, ce qui devrait permettre de résoudre le problème dans sa globalité.

Le coût est globalement estimé à un montant de HT 2 500,00 €.

Dommage n° 5 *Mauvais fonctionnement de la diffusion de l'eau produite par les panneaux solaires disposés en toiture*

▲ **Constatations**

La production d'eau chaude est assurée par des chaudières à gaz avec en complément des panneaux solaires en toiture.

Le dommage est connu depuis la réception et a fait l'objet d'une mention dans le rapport du BET Cataldi du 27 juillet 2022 avec proposition d'une intervention de la société Sonnenkraft afin de réaliser la réalisation IDAC et n'a toujours pas été réalisée à ce jour.

Nous n'avons pas fait de constat in situ le jour de la réunion d'expertise, le technicien de l'établissement nous explique que l'eau produite par les panneaux solaires se trouve stoppée dans le ballon de préchauffe sans pouvoir se mélanger à la production d'eau chaude assurée par les chaudières.

Nota : Le représentant de la société Equipement technique nous informe que la mise en service de l'installation a été réalisée par la société Sonnenkraft.

Une vérification de l'installation est prévue le 9/10/2023 avec les deux entreprises afin d'identifier le problème et y remédier.

Dommage n° 6 *Pannes sur deux VMC des bâtiments UPG et ULA*

▲ **Constatations**

Ce dommage a fait l'objet d'une réserve en GPA post réception, selon la société Equipement technique, cette réserve a été levée le 21/02/2022.

Au jour de l'expertise, la VMC du bâtiment UPG fonctionnait, la carte électronique fournie par le fabricant ATLANTIC ayant été remplacée.

La VMC de l'autre bâtiment étant toujours en panne, mais ATLANTIC a fourni la nouvelle carte électronique qui va être remplacée par l'entreprise Equipement technique.



▲ Analyse technique

Selon les éléments techniques fournis par le fabricant ATLANTIC, les cartes électroniques des VMC étaient soumises à une humidité importante des bâtiments les rendant inopérantes.

ATLANTIC a procédé à une tropicalisation des cartes électroniques par apport d'une couche de silicone les protégeant d'une humidité ambiante excessive.

▲ Réparation

La réparation a été faite par les constructeurs (déjà effectuée par bâtiment UPG et réalisée sur le bâtiment ULA semaine 41).

Domage n° 7 *Deux clapets coupe-feu sur VMC sont hors services dans la circulation accès ambulance*

▲ Constatations

Au droit du couloir d'accès ambulance, deux clapets coupe feu sur VMC sont hors service selon l'entreprise Equipement technique qui a constaté le dommage.



Clapets coupe-feu sur VMC

▲ Analyse technique

La cause de ce dommage serait la rupture du pignon plastique interne au boîtier du clapet. Un défaut de paramétrage du Tableau SSI pouvant être la cause potentielle de ce dommage. Toutefois, en l'absence de constat de la matérialité du dommage, nous ne pouvons pas nous prononcer.



203278171860000160909



Remarque importante

Le présent rapport ne préjuge en rien de la garantie du contrat. Pour connaître la décision prise à ce sujet par l'assureur, il convient de se reporter au courrier de notification.

Philippe Bleicher, expert

La mission réalisée ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre ou d'une mission d'architecte