RAPPORT GTE PACHECO - 07/07/2020

L'avis du service Maintenance & Energie (GTE) a été demandé par le Comité PACHECO par rapport à la possibilité d'une occupation temporaire de l'Institut Pacheco en attendant le démarrage du chantier de rénovation.

1. CHAUFFAGE

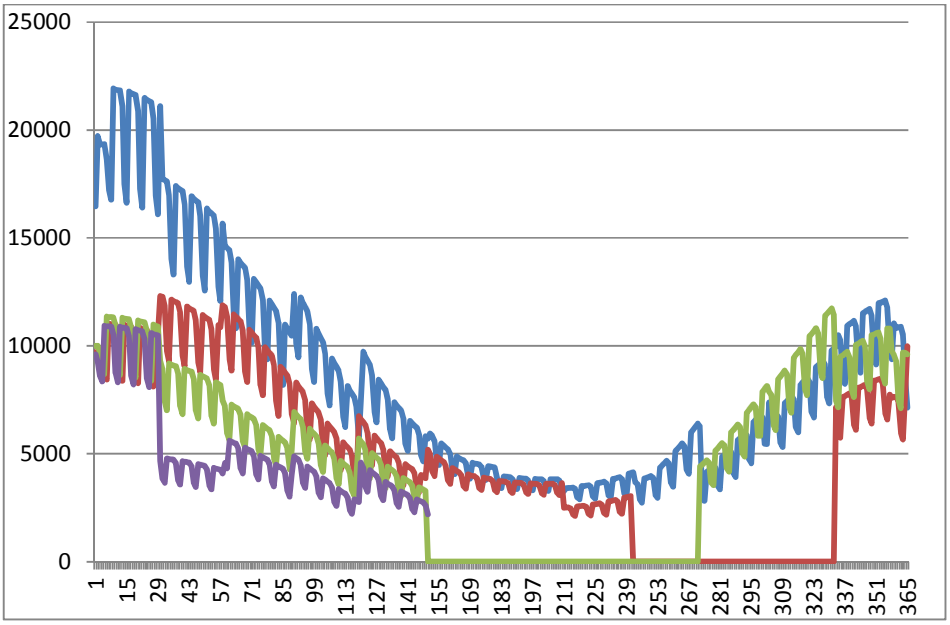
L'**installation de chauffage** historique de l'Institut Pacheco n'est clairement plus en état pour assurer le chauffage du site, même localement, de manière efficace, rentable et durable.
Depuis plusieurs années déjà, vu l'annonce de la fin de l'activité MRS sur ce site, il a été convenu de ne plus rien entreprendre comme investissement préventif sur cette installation.

1.1. Production du chauffage

Les deux chaudières au gaz ont été prévues pour assurer les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire de l'ensemble des bâtiments du site (pavillons 1, 2 et 4 et LCB compris). Ces chaudières de type atmosphériques d'une puissance de 1.750kW chacune (!) ne sont pas prévues pour travailler à basse température. En 2013 déjà, la firme SANYDRO avait constaté que les foyers en fonte des deux chaudières étaient fortement corrodés (probablement à cause de la présence de la cogénération) et que le risque de rupture était réel. Nous ne pouvons donc raisonnablement plus compter sur ces deux chaudières pour assurer le chauffage.

1.2. Régulation

La régulation du système de chauffage de l'Institut Pacheco était assurée par le système DESIGO de Siemens. Vu l'annonce de la fin de l'activité MRS sur ce site, les investissements sur cette installation ont été suspendus dès 2014. L'installation fonctionne depuis 2016 en mode manuel. Le serveur central des installations DESIGO qui était installé à PACHECO a été déménagé en 2017. La gestion à distance de cette régulation n'est plus disponible.
Depuis la fin de l'activité MRS sur le site, le chauffage en saison hivernal a été assuré en réglant manuellement la température de l'eau de distribution à aussi basse, en fermant les radiateurs partout où c'est possible et en coupant le chauffage dès lors qu'il n'est pas nécessaire. Ces mesures ont certes permis de réduire la consommation globale du site mais le coût de ce chauffage reste néanmoins exorbitant.



Données annuelles de consommation 2017 – 2018 – 2019 et 2020

1.3. Distribution

Les circuits de distribution du chauffage et d'eau chaude sanitaire sont dans un état de dégradation avancé. La plupart des circuits de distribution d'eau ont été fermés il y a trois ans pour éviter tout risque de fuite. Plusieurs vannes sont bloquées et ne peuvent plus être soit fermées, soit ouvertes. Le risque de les casser en les forçant est réel.

Une seule des trois pompes primaires assurant la circulation de l'eau est encore en service. Elle présente des signes d'usures assez clairs. Le coût de son remplacement (> 5.000,-euros) ne se justifie pas.

A brève échéance, vu le risque important de fuite, il serait opportun de couper l'alimentation en eau du bâtiment (hors hydrants).

Pour information, le coût du maintien d'une des deux chaudières en mode veille pendant les 5 premiers mois de 2020 a coûté a coûté 27.000,-euros TVAC au CPAS. Pendant cette période, une fuite sur un des circuits de chauffage a pourtant privé le bâtiment de chauffage pendant 10 jours. La recherche et le traitement de la fuite ont coûté 7.000,-euros sans compter la centaine de m³ d'eau probablement directement renvoyé aux égouts.

2. ELECTRICITE

Le site est alimenté par une cabine haute tension.

Comme toutes les installations techniques du site, cette cabine haute tension et les installations électriques du bâtiments sont en fin de vie et non conforme depuis le départ de l'activité maison de repos.

La cabine haute tension est toujours sous contrôle pour un éventuel dépannage. Lors de son dernier entretien en 2018, la firme ENGIE a constaté qu'il ne garantissait plus la possibilité de réarmer le disjoncteur principal de la cabine en cas de déclenchement. Le coût du remplacement à titre préventif de ce disjoncteur (> 15.000,-euros) ne se justifie pas.

L'équipement dont dispose les différents locaux (prises, éclairages, ….) du bâtiment n'est pas adapté à une occupation plus traditionnelle et n'est plus fiable. Le bâtiment étant vide, ses tableaux n'ont pas été contrôlés depuis 2018.

3. ASCENSEURS

L'AR du 9 mars 2003 imposait la mise aux normes de tous les ascenseurs avant le 31 décembre 2016.
La plupart des ascenseurs du bâtiment principal datent du début des années 70. Le coût de la mise en conformité minimaliste de chacun de ces ascenseurs tournant autour de 20.000,-euros par ascenseur et compte tenu de la fin de l'activité MRS prévue, il a été décidé de ne pas procéder à la mise aux normes des ascenseurs de ce site.
Seuls deux équipements du bâtiment on fait l'objet d'une mise aux normes minimalistes pour les déménagements et besoins du site (archives, …).
Tous les ascenseurs non modernisés ont été mis hors tension. Ils ne sont plus ni entretenus, ni contrôlés depuis 2017. N'étant pas conformes aux exigences de l'AR du 9 mars 2003, ils ne peuvent pas être remis en service.

4. DETECTION INCENDIE

L'installation de détection incendie du site est encore en service.
En cas de panne, elle est toujours suivie par BEMAC mais n'est plus entretenue depuis 2018.

5. EN RESUME …

Pour le service Maintenance & Energie, il n'est raisonnablement pas possible de compter sur les installations techniques existantes en vue d'une occupation temporaire partielle ou totale du bâtiment.

Cela fait de nombreuses années que la fin de l'activité MRS était programmé et que les investissements préventifs ont été abandonnés. Toutes les installations techniques ont largement dépassé leur durée de vie et sont aujourd'hui dans un état qui fait que leur fonctionnement ne peut plus être garanti en terme de fiabilité, de sécurité et de fiabilité.

Si une occupation temporaire doit être envisagée, le service M&E préconise d'opter pour des solutions adaptés aux occupations envisagées et recommande l'adoption de solutions *"tout électrique"* plus simples et moins onéreuses en terme d'investissement et dont le coût des consommations peuvent facilement et clairement être répercutés aux occupants.