

Le 27 Novembre 2013

Objet:
MARIVAUX GRAND PARC
23, Rue Marivaux
63000 Clermont-Ferrand

Rédacteur: Marc LOTTIAUX

Compte-Rendu de visite

Le Mardi 21 novembre 2013, mandaté par la société NEXITY et accompagné par M. Jean-Michel KAIS, nous avons effectué une visite technique sur le site des locaux du bâtiment MARIVAUX Grand Parc.

L'objectif était d'émettre un diagnostic sur des pistes à suivre afin de réduire significativement le poids financier des charges de la copropriété dans le domaine de la consommation électrique liée à l'éclairage des parkings et des circulations intérieures communes.

Cette visite nous a conduits à prendre connaissance des installations existantes et des modifications ponctuelles déjà apportées par l'exploitant pour servir de test.

Suite à cette opération et après consultation de différents documents réglementaires, nous vous suggérons d'envisager les mesures suivantes.

Dans les parkings:

Comme cela a été réalisé ponctuellement, il est envisageable de poursuivre le remplacement des luminaires 2x58W installés d'origine par des luminaires de moindre puissance.

Pour optimiser la modification déjà réalisée et poursuivre dans cette voie, nous préconisons:

- de mettre en œuvre des luminaires équipés de ballasts électroniques et de tubes fluorescents de type T5 spécifiques pour les allumages et extinctions fréquents,
- de disposer les luminaires perpendiculairement au sens de progression,
- de sectoriser les zones d'éclairage simultanées en ajoutant des détecteurs de présence judicieusement répartis pour ne mettre en marche que les luminaires nécessaires et réduire les temps d'allumages et les surfaces éclairées inutilement.

Dans les circulations des bâtiments:

- de ne pas supprimer les "ampoules" des spots encastrés mais de remplacer les sources des spots type dichroïques encastrés en plafond (petits spots ø 60) par des sources à LED,
- de remplacer les sources incandescentes des appliques par des sources fluocompactes à allumage instantané spécifiques pour allumages et extinctions fréquent de moindre consommation et d'efficacité lumineuse supérieure. Le surcoût engendré par l'achat de ce type de source est largement amorti dans le temps par une consommation nettement moindre et une réduction très significative des fréquences de remplacement.

Ces modifications, dans les couloirs, apporteraient un confort d'éclairage et une clarté supérieure pour un coût d'exploitation réduit.

Relevés d'éclairage réalisés

Les mesures relevées par points tests dans les locaux sont:

Dans les parkings:

- 177 lx à l'aplomb des luminaires 2x58w existants,
- 56 lx à l'aplomb des luminaires 1x18w "en test",
- 12 lx entre 2 luminaires 1x18w "en test",

Dans les circulations:

Bâtiment B (configuration d'origine)

- 100 lx dans l'entrée,
- 90 lx ponctuels dans la circulation du RdC,

Bâtiment E (modifications en cours)

- 56 à 121 lx dans l'entrée,
- 28 à 35 lx dans la circulation du RdC,

La réglementation accessibilité handicapés pour les constructions actuelles impose:

- 50 lx moyens dans les parkings en sous- sols,
- 100 lx moyens dans les circulations horizontales (couloirs, circulations, ...),
- 150 lx moyens dans les circulations verticales (escaliers, ...).

Ces réglementations risquent de devenir rétroactives à plus ou moins long terme.

C'est pourquoi nous vous déconseillons, dans votre recherche d'économies, de supprimer systématiquement un nombre aléatoire de luminaires (1sur3, 1sur4, les spots encastrés dans les circulations, ...) mais plutôt de réfléchir à un remplacement des sources d'éclairage pour des modèles plus performants en matière de consommation énergétique, d'efficacité lumineuse et en rentabilité d'exploitation

Il serait utile de vous appuyer sur une étude d'éclairage plus approfondie pour déterminer la meilleure solution à adopter.

De plus, en cas d'accident intervenant à un résident ou un visiteur extérieur, la mise en cause d'une responsabilité due à la dégradation des niveaux d'éclairage serait susceptible d'être engagée.

FIN DU COMPTE-RENDU