

Le 05 Janvier 2014

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

Rédacteur: Marc LOTTIAUX

Compte-Rendu de visite

Le Mardi 04 janvier 2014, mandaté par la société NEXITY et accompagné par M. Jean-Michel KAIS, nous avons effectué une visite technique complémentaire de celle réalisée le 21 Novembre 2013 sur le site des locaux du bâtiment MARIVAUX Grand Parc au 23 rue Marivaux à 63000 Clermont-Ferrand.

L'objectif de ces visites 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.

Lors de cette seconde visite, nous avons effectués des relevés de niveau d'éclairage sur des lieux différents comportant des aménagements réalisés dans les circulations.

Relevés d'éclairage réalisés

Les mesures relevées par points tests dans les circulations sont:

Bâtiment A

- 67 à 133 lx dans l'entrée,
- 107 à 130 lx dans le sas d'entrée (avec 2 spots dichroïques supprimés),
- 42 à 80 lx dans le couloir de gauche (avec 2 spots dichroïques supprimés),
- 30 à 86 lx dans le couloir de droite (avec 2 spots dichroïques supprimés),
- 20 lx dans l'escalier (niv. R+1-R+2),
- 28 lx dans l'escalier (niv. RdC-R+1),
- 30 lx sur le palier du R+1.

Suite à cette seconde visite, nous vous présentons, en complément du précédent compte-rendu, quelques précisions et remarques afin de vous apporter notre aide en matière de conseil dans les mesures à prendre et les dispositions à éviter qui peuvent comporter des risques.

Les niveaux minimum de 100 lx dans les circulations horizontales et 150 lx dans les circulations verticales sont dans l'arrêté du 1^{er} Aout 2006 et les annexes de la circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007.

Ils ne sont, à notre connaissance à ce jour, pas applicables en cas de permis de construire antérieur.

Il existe néanmoins un risque de mise en cause pour défaut d'entretien des installations par l'exploitant, dans le cas d'une recherche de responsabilité à la suite d'un accident qui se serait produit dans les parties collectives du bâtiment défectueuses ou modifiées.

Rappel de nos précédentes suggestions du 27 Novembre 2013:

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 \varnothing 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 fréquents de consommation moindre avec une efficacité lumineuse supérieure.
- Le surcoût engendré par l'achat de ces types de sources est rapidement amorti dans le temps par une consommation nettement moindre et une réduction très significative des fréquences de remplacement donc des coûts de maintenance diminués.

De plus ces modifications, dans les circulations, apporteraient un confort d'éclairage et une clarté supérieurs pour un coût d'exploitation réduit.

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.

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,

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.

FIN DU COMPTE-RENDU