

2010,
année des lumières ?

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

L'esprit des lumières est né de la volonté d'éclairer le monde au sens métaphorique du terme. Et si, en 2010, on décidait d'éclairer notre monde, au sens propre, de façon raisonnée, concertée et maîtrisée ? 10% à 15% de la consommation électrique sont consacrés à l'éclairage des logements et des parties communes des immeubles. A l'heure où l'énergie devient aussi précieuse que l'eau, Loiselet & Daigremont anticipe aux côtés de ses clients l'éclairage de demain.

JEAN-PIERRE LOISELET

| PHILIPPE LOISELET

→ Un nouvel accord Gold...
qui concerne les ampoules

Les accords Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont) sont des accords passés avec les fournisseurs intervenant dans les immeubles dont nous sommes les gestionnaires. Ces accords apportent des garanties et des avantages, au seul bénéfice de nos clients, parce qu'ils sont nos clients.

Un nouvel accord vient d'être mis au point. Il concerne les travaux d'électricité et se nomme ElectroGold. Il comprend différents avantages comme un engagement sur les délais d'intervention, une garantie de trois mois (pièces et main-d'œuvre) sur tous les dépannages, mais aussi la mise en place d'un système de collecte gratuite des piles, batteries et ampoules usagées dans les immeubles qui souhaitent s'engager dans une démarche volontaire dans ce domaine.

Ce programme est le prolongement de l'appel que nous avons lancé il y a plusieurs mois dans cette Lettre (n° 86 - Juillet 2008 : Nos actions pour l'environnement) partant du constat que très peu de personnes recyclent véritablement piles et ampoules.

Si votre copropriété souhaite s'engager efficacement dans ce programme, faites-le savoir à votre gestionnaire. Il vous indiquera comment procéder...

Concilier formation professionnelle
et obligation réglementaire

Toute copropriété qui fait réaliser par ses salariés le changement des ampoules, des néons, des fusibles ou autres petits travaux sur les installations électriques doit s'assurer qu'ils sont qualifiés pour les effectuer et possèdent une connaissance des règles de sécurité en matière électrique. La réponse à cette obligation passe par l'attribution d'une « habilitation électrique », délivrée à l'issue d'une formation spécifique.

Nous avons choisi de confier l'organisation de telles formations à un prestataire spécialisé. Le personnel de votre immeuble recevra donc une convocation à une formation obligatoire qui inclut le renouvellement de son habilitation électrique. Cette formation n'entraînera pas de charge pour les copropriétaires, puisqu'elle est intégralement financée par AGEFOS PME, organisme collecteur de la cotisation formation de toutes les résidences qui emploient du personnel d'immeuble. Ce financement comprend la prise en charge de la rémunération du salarié pendant sa formation.

Pour toute question relative à la formation de vos personnels, n'hésitez pas à interroger le gestionnaire de votre copropriété.

2012, c'est demain...

En 2012, toutes les ampoules à incandescence seront retirées des marchés français et européen. Le calendrier européen interdit depuis septembre 2009 la vente des ampoules à incandescence et halogènes non claires (opaques, blanches, dépolies, etc.), des ampoules à incandescence de 100 W et plus, des ampoules de classes énergétiques F et G, des ampoules halogènes de plus de 75 W et de classes D et E, des lampes fluocompactes de classe B. Celles de 75 W sont interdites à la vente depuis le 1^{er} janvier 2010.

La France, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, a souhaité mettre en place un calendrier résolument volontariste. Les Fédérations des Entreprises du Commerce et de la Distribution et des Magasins de Bricolage se sont engagées, en 2009, auprès du ministère de l'écologie et du développement durable, à retirer de la vente les ampoules à incandescence, selon un calendrier qui doit s'achever en 2012 avec la disparition des ampoules à incandescence de 25 W. Cette mesure devrait avoir un impact environnemental très fort en permettant, chaque année, selon Greenpeace, « d'économiser l'équivalent de la production d'une centrale nucléaire EPR ».

Si cette mesure peut paraître spectaculaire, elle a déjà été prise en Californie, en Australie, à Cuba, au Venezuela, en Grande-Bretagne et en Ontario, au Canada. En Californie, le remplacement total des ampoules à filament, par des fluocompactes, aurait le même effet, en termes d'émissions de gaz à effet de serre, que de retirer 400.000 voitures de la circulation.

Avec la disparition programmée des ampoules à incandescence, c'est la fin d'une époque qui a débuté au 19^e siècle. Fabriquée industriellement à partir des années 1870, l'ampoule à incandescence n'a pratiquement pas évolué depuis, si l'on excepte la forme et la taille des culots, la couleur et la transparence ou l'opacité du verre, et le chargement à l'argon. En gaspillant 90 % de son énergie consommée en chaleur, ce type d'ampoule affiche un rendement extrêmement faible (10%), pour une durée de vie très courte puisqu'elle ne dépasse pas 1.000 heures.

■ AMPOULES BASSE CONSOMMATION : OUI, MAIS...

La disparition de ces ampoules énergivores se fait au profit des ampoules basse consommation qui durent 8 à 10 fois plus longtemps, consomment 4 à 5 fois moins d'énergie et sont recyclables à 93 % de leur poids. Le remplacement des ampoules à incandescence par des « lampes basse consommation » devrait permettre à la France d'économiser 8 térawatts-heures de consommation d'électricité, soit l'équivalent de deux fois la consommation annuelle d'électricité des habitants de Paris. Par ailleurs, l'achat et l'utilisation d'ampoules « basse consommation » permet un gain net de plusieurs dizaines d'euros grâce à une durée de vie beaucoup plus longue.

Toutefois, ces technologies de substitution ne trouvent pas forcément leur application dans l'éclairage des parties communes qui nous occupent plus particulièrement dans cette lettre.

Avant de faire un choix parmi les solutions nouvelles, il faut rappeler que nombre d'immeubles, en particulier leurs sous-sols, sont éclairés par des tubes fluorescents, dits fluos. Un tube fluorescent est un type particulier de lampe électrique qui produit de la lumière grâce à une décharge électrique dans un tube.

Ce type de lampe fait partie de la catégorie des lampes à décharge : la lumière est émise par une couche de poudre fluorescente qui tapisse l'intérieur du tube. En atmosphère gazeuse, le courant électrique provoque un rayonnement ultraviolet qui excite la poudre fluorescente. Celle-ci se met alors à blanchir et émet de la lumière.

C'est à partir de cette même technologie que l'on trouve, depuis les années 1980, des lampes fluocompactes qui sont en fait des tubes fluorescents de faible diamètre, pliés en quatre, six ou huit.

Les deux modèles, tubes fluos et lampes fluocompactes, présentent, malgré de nombreux progrès, l'inconvénient d'une faible luminosité à l'allumage. Il existe un délai entre le moment où l'interrupteur est actionné et celui où la lumière apparaît. Puis, il faut encore attendre un certain temps pour atteindre l'intensité maximale de l'ampoule. Fortement sollicités dans les parties communes des immeubles, ces équipements sont donc déconseillés pour un fonctionnement sur minuterie. Leur durée de vie s'en trouve, dans ce cas, considérablement réduite. De plus, leur luminosité décroît substantiellement dans le temps.

Le tube fluo est mieux adapté à l'éclairage permanent dans

les parkings, dans des parties communes ou lorsque la demande d'éclairage est occasionnelle (couloirs de caves, locaux communs). Ce type d'équipement est généralement retenu pour l'éclairage des gaines d'ascenseurs, des locaux techniques ou des chaufferies. Dans certains cas (installation extérieure notamment), les tubes fluos doivent être étanches, ce qui nécessite un matériel adapté.

Les lampes fluocompactes... Elles sont connues sous plusieurs noms : lampe fluocompacte, lampe basse consommation, lampe à économie d'énergie, ampoule économique, lampe éco... Une ampoule fluocompacte peut se comparer à un tube fluorescent que l'on replie sur lui-même, en raccordant ses deux extrémités à une platine électronique miniaturisée que l'on dispose dans un boîtier pourvu d'un culot conventionnel. La base de l'ampoule abrite des composants électroniques qui assurent un éclairage continu.

Sa durée de vie moyenne est comprise entre 7.000 et 15.000 heures, suivant les modèles et les marques. Il existe désormais des modèles de lampes fluocompactes adaptés à une installation sur minuterie. Si leur coût est alors sensiblement plus élevé, l'inconvénient évoqué à propos des tubes disparaît alors.

Solution alternative : les LEDs, diodes électroluminescentes, ont une durée de vie supérieure à 25 ans pour un usage domestique.

Il s'agit d'un composant électronique capable d'émettre de la lumière lorsqu'il est parcouru par un courant électrique. Il existe 2 types de LEDs sur le marché :

- Les LEDs dites de balisage. Elles sont de petite puissance (LEDs utilisées pour les feux tricolores, les feux arrière de voiture, la signalisation, ...).
- Les LEDs de puissance. Elles vont de 1 à 10 watts. Ces lampes à LEDs prennent progressivement la forme des ampoules traditionnelles et atteignent des performances équivalentes à des ampoules de 50 à 60W, ainsi qu'une durée de vie pouvant atteindre 50.000 heures. Insensibles aux chocs, les LEDs ne contiennent ni mercure, ni plomb, et ne produisent pas d'infrarouge ni d'ultraviolets.

La LED ne craint pas le froid et donne son plein rendement dès la mise sous tension. Elle peut fonctionner par intermittence, sans nuire à sa durée de vie. Elle est très adaptée pour un fonctionnement en basse tension, en particulier pour des spots encastrés. Elle existe en blanc, blanc froid, blanc chaud, vert, rouge et bleu et autorise toutes sortes de combinaisons et de couleurs.

Les LEDs sont certainement les ampoules de demain. La palette d'ampoules LEDs couvrira dans quelques temps un champ immense, pouvant répondre aux besoins des parties communes des immeubles comme des particuliers.

Leur prix, très élevé à l'origine, a déjà sensiblement diminué. On prévoit encore des baisses très substantielles dans les prochaines années. Les expériences que nous avons menées dans certains immeubles ont d'ores et déjà permis l'amortissement de ces lampes dans les six premiers mois de leur installation...

■ LE CALENDRIER...

Le calendrier, annoncé par le ministère de l'écologie, prévoit d'augmenter la part des ampoules basse consommation et de retirer, par étapes, les ampoules à incandescence du marché.

Le changement est assez rapide. Depuis fin 2009, les trois-quarts des rayonnages des revendeurs sont réservés aux ampoules fluocompactes à économie d'énergie. Un an plus tôt, ce type de lampes n'occupait que la moitié des rayons...

Date des retraits du marché des différentes ampoules

30/06/2009 : retrait des ampoules à incandescence \geq 100 W
31/12/2009 : retrait des ampoules à incandescence \geq 75 W
30/06/2010 : retrait des ampoules à incandescence \geq 60 W
31/08/2011 : retrait des ampoules à incandescence \geq 40 W
31/12/2012 : retrait des ampoules à incandescence \geq 25 W

■ CONSEILS POUR LES PARTICULIERS

Il faut choisir les ampoules les mieux adaptées à chaque pièce et à chaque fonction : lampes fluorescentes dans une cuisine par exemple ; lampes fluocompactes dans un séjour ou dans les endroits occupés de longues heures. L'installation d'une minuterie ou d'un contacteur à détection de mouvement dans les endroits de passage est recommandée. Il est également préférable de multiplier les sources ponctuelles d'éclairage plutôt que d'installer un éclairage unique de forte intensité pour toute la pièce.

Il est important de ne pas jeter les tubes fluos et les lampes fluocompactes à la poubelle, car ils contiennent des vapeurs de métaux lourds, toxiques pour la santé et l'environnement.

Dans le cadre de sa démarche environnementale, Loiselet & Daigremont a lancé une initiative visant au ramassage des ampoules usagées au sein des immeubles (voir encadré sur l'accord Electrogold).

■ MAIS QUE FAIRE DANS LES IMMEUBLES ?

Afin de mettre votre immeuble aux normes, en installant des ampoules basse consommation, il faudra dans un premier temps remplacer les douilles B22, dites à baïonnette (qui sont supprimées du marché), par des douilles E27 à vis, puis procéder à l'installation des lampes basse tension (lampes fluocompactes) ou à terme de lampes à LEDs, qui existent déjà dans tous les types de culot.

Il faudra aussi repenser l'éclairage, dans un souci de sécurité des parties communes, avec des éclairages permanents dans les parties aveugles, mais en utilisant des équipements très peu consommateurs en électricité et, de préférence, ne nécessitant pas d'entretien particulier.

Enfin, il ne faudra pas hésiter à choisir des produits de qualité, à l'efficacité reconnue, en les pensant comme un investissement à long terme. Si une lampe à incandescence, d'une durée de vie de 1 000 heures, coûte 1 € et qu'une lampe à LED vaut environ 40 € pour une durée de vie de 50 000 heures, c'est bien cette dernière la plus économique car elle ne consomme que 5 W — contre 60 W pour une ampoule traditionnelle —, et n'a pas besoin d'être remplacée. Le coût de ces remplacements ne doit pas être occulté, dans les immeubles sans gardien par exemple, où il faut ajouter les frais d'un déplacement de technicien au prix de l'ampoule.

Pour conclure :

Outre les aspects purement environnementaux, le remplacement des ampoules à incandescence, s'il génère quelques inconvénients (investissement immédiat, confort de l'éclairage qui peut sembler moins agréable), apporte de réels avantages :

- amélioration du rendement lumineux des lampes (de quatre à cinq fois supérieur aux ampoules à incandescence comparables),
- réduction de 75 à 80 % des coûts d'énergie,
- durée de vie prolongée (de 10 à 50 fois supérieure à celle des ampoules à incandescence) : opérations de remplacement moins fréquentes, donc moins coûteuses et moins de périodes « dans le noir »...

UN COMPARATIF DE RENDEMENT ET DE DURÉES DE VIE

Technologie	Rendement	Durée de vie moyenne (heures)
Lampe incandescente	12 - 20 lm/W	1 000 h - 1 200 h
Lampe halogène	18 - 25 lm/W	2 000 h - 3 000 h
Lampe fluorescente	60 - 100 lm/W	6 000 h - 15 000 h
Lampe à Led	> 100 lm/W	50 000 h - 100 000 h

LES DIFFÉRENTES CLASSES ÉNERGÉTIQUES DES AMPOULES

Classe énergétique	Efficacité	Type de lampe
A	> 50 lm/W	Tube fluorescent et LFC
B	51 < lm/W < 21	LFC et halogène performant
C	20 < lm/W < 16	Halogène
D	15 < lm/W < 13	Halogène peu performant
E	13 < lm/W < 11	Incandescence
F	11 < lm/W < 9	Incandescence
G	< 9 lm/W	Incandescence