

CONSERVATOIRE DU LITTORAL

74 rue Georges Bonnac
33000 BORDEAUX

SAS ALVO Architectes Collectif CANCAN

24 rue de Bègles
33800 BORDEAUX
Tél. : 06.60.73.57.77
Email : contact@alvo-architectes.fr

Bureau d'Etudes Techniques ENERGECO

5 avenue du 143^{ème} RIT
64000 PAU
Tél. : 05.59.27.72.73 / Fax : 05.59.27.75.59
contact.pau@energeco.fr

FERME NEKATOENEA – DOMAINE D'ABBADIA COMMUNE D'HENDAYE (64)

DIAGNOSTIC

ELECTRICITE – COURANTS FORTS & COURANTS FAIBLES

AFFAIRE	SUIVIE	CREATION	REVISION
B2307001	Sébastien ITOIZ	18 décembre 2023	
	REALISEE PAR Camps Gabriel		0

HISTORIQUE ET EVOLUTIONS

DATE	REVISION	MODIFICATIONS
18/12/2023	0	Création

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION	5
1.1. MAITRE D'OUVRAGE	5
1.2. ETABLISSEMENTS.....	5
1.3. DOCUMENTS PRESENTES.....	5
1.4. BATIMENTS OU LOCAUX VISITES	5
2. BASES GENERALES REGLEMENTAIRES ET DE CALCUL.....	6
2.1. CLASSEMENT	6
2.2. NORMES ET REGLEMENTATIONS	6
3. RELEVES ETAT DES LIEUX	7
3.1. ORIGINES	7
3.1.1. ORIGINES COURANTS FORTS	7
3.1.1.1. LOCALISATION DU COFFRET ABONNE	7
3.1.1.2. COFFRET ABONNE	8
3.1.1.3. DEPLOIEMENT DE L'ALIMENTATION PRINCIPALE	8
3.1.2. PLACARDS TECHNIQUES MAISON NEKATOENEA	9
3.1.3. PLACARD ARRIVEE COURANTS FORTS	9
3.1.1. PLACARD SERVICES GENERAUX	10
3.1.2. ORIGINES COURANTS FAIBLES.....	11
3.1.2.1. RESEAU FIBRE OPTIQUE.....	11
3.2. REGIME DE NEUTRE – RESEAU DE TERRE.....	12
3.2.1. REGIME DE NEUTRE.....	12
3.2.2. PRISE DE TERRE.....	12
3.2.3. LIAISON EQUIPOTENTIELLE	13
3.3. LOGEMENT D'ARTISTE N°1	13
3.3.1. GAINTE TECHNIQUE LOGEMENT	13
3.3.2. TABLEAU ELECTRIQUE	13
3.3.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE	14
3.3.4. APPAREILLAGE	14
3.3.5. ECLAIRAGE	14
3.3.6. ECLAIRAGE DE SECURITE.....	14
3.3.7. CHAUFFAGE ELECTRIQUE	14
3.3.8. TELEVISION - COMMUNICATION.....	14
3.3.9. FUMEE LOGEMENT	15
3.3.10. PARTIE ATELIER LOGEMENT N°1	15
3.4. LOGEMENT D'ARTISTE N°2.....	15
3.4.1. GAINTE TECHNIQUE LOGEMENT	15
3.4.2. TABLEAU ELECTRIQUE	15
3.4.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE	16
3.4.4. APPAREILLAGE	16
3.4.5. ECLAIRAGE	16
3.4.6. ECLAIRAGE DE SECURITE.....	16
3.4.7. CHAUFFAGE ELECTRIQUE	16
3.4.8. TELEVISION - COMMUNICATION.....	17
3.4.9. FUMEE LOGEMENT	17
3.4.10. PARTIE ATELIER LOGEMENT N°2	17
3.5. ATELIER COMMUN	18
3.5.1. TABLEAUX ELECTRIQUES	18
3.5.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE	18
3.5.3. APPAREILLAGE	18
3.5.4. ECLAIRAGE	19
3.5.5. ECLAIRAGE DE SECURITE.....	19
3.5.6. FORCES MOTRICES.....	19
3.5.7. COURANTS FAIBLES - WIFI.....	19
3.5.8. ALARME INCENDIE.....	19
3.6. ANNEXE ATELIER COMMUN	19
3.6.1. TABLEAUX ELECTRIQUES	19

3.6.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	19
3.6.3.	APPAREILLAGE	19
3.6.4.	ECLAIRAGE	20
3.6.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	20
3.6.6.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	20
3.6.7.	ALARME INCENDIE.....	20
3.7.	SALLE DE REUNIONS – SALLE POLYVALENTE	20
3.7.1.	TABLEAUX ELECTRIQUES	20
3.7.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	20
3.7.3.	APPAREILLAGE	20
3.7.4.	ECLAIRAGE	21
3.7.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	21
3.7.6.	CHAUFFAGE ELECTRIQUE	21
3.7.7.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	22
3.7.8.	ALARME INCENDIE.....	22
3.8.	ETAGE : ATELIER AUDIO VISUEL ET RANGEMENT	22
3.8.1.	TABLEAUX ELECTRIQUES	22
3.8.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	22
3.8.3.	APPAREILLAGE	22
3.8.4.	ECLAIRAGE	23
3.8.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	23
3.8.6.	CHAUFFAGE ELECTRIQUE	23
3.8.7.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	23
3.8.8.	ALARME INCENDIE.....	23
3.9.	ETAGE : STOCKAGE FRUITS DU VERGER	23
3.9.1.	TABLEAUX ELECTRIQUES	23
3.9.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	23
3.9.3.	APPAREILLAGE	24
3.9.4.	ECLAIRAGE	24
3.9.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	24
3.9.6.	CHAUFFAGE ELECTRIQUE	24
3.9.7.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	24
3.9.8.	ALARME INCENDIE.....	24
3.10.	EXTERIEURS MAISON NEKATOENEA.....	24
3.10.1.	APPAREILLAGE	24
3.10.2.	ECLAIRAGE	24
3.11.	REMISE – PRESOIR - STOCKAGE	25
3.11.1.	TABLEAUX ELECTRIQUES	25
3.11.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	25
3.11.3.	APPAREILLAGE	25
3.11.4.	ECLAIRAGE	25
3.11.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	25
3.11.6.	CHAUFFAGE ELECTRIQUE	25
3.11.7.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	25
3.11.8.	ALARME INCENDIE.....	25
3.12.	WC PUBLICS	25
3.12.1.	TABLEAUX ELECTRIQUES	25
3.12.2.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE	25
3.12.3.	APPAREILLAGE	25
3.12.4.	ECLAIRAGE	25
3.12.5.	ECLAIRAGE DE SECURITE.....	26
3.12.6.	CHAUFFAGE ELECTRIQUE	26
3.12.7.	COURANTS FAIBLES - WIFI.....	26
3.12.8.	ALARME INCENDIE.....	26
4.	CONCLUSION DE L'ETAT DES LIEUX	27
5.	FAISABILITES PARTIES COMMUNES	28
5.1.	MISES A LA TERRE.....	28
5.2.	ORIGINES ELECTRIQUES.....	28

5.2.1.	FAISABILITES COURANTS FORTS	28
5.2.2.	FAISABILITES COURANTS FAIBLES.....	28
5.3.	TABLEAUX ELECTRIQUES.....	28
5.4.	CIRCUITS ET CHEMINEMENTS ELECTRIQUES	28
5.5.	MATERIELS COURANTS FORTS	29
5.6.	MATERIELS COURANTS FAIBLES	29
5.7.	FORCES MOTRICES	29
5.8.	CHAUFFAGE.....	29
5.9.	ALARME INCENDIE	29
5.10.	MATERIEL ACTIF	29
5.11.	TELEVISION.....	29
5.12.	ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	30
6.	FAISABILITES PARTIES LOGEMENTS	31
6.1.	MISES A LA TERRE.....	31
6.2.	ORIGINES ELECTRIQUES.....	31
6.2.1.	FAISABILITES COURANTS FORTS	31
6.2.2.	FAISABILITES COURANTS FAIBLES.....	31
6.3.	TABLEAUX ELECTRIQUES.....	31
6.4.	CIRCUITS ET CHEMINEMENTS ELECTRIQUES	31
6.5.	MATERIELS COURANTS FORTS	32
6.6.	MATERIELS COURANTS FAIBLES	32
6.7.	CHAUFFAGE.....	32
6.8.	ALARME INCENDIE	32
6.9.	MATERIEL ACTIF	32
6.10.	TELEVISION.....	32
6.11.	ECLAIRAGE EXTERIEUR.....	32
6.12.	BORNE DE RECHARGE VEHICULE ELECTRIQUE	32
7.	ESTIMATIONS.....	33

1. PRESENTATION

1.1. MAITRE D'OUVRAGE

CONSERVATOIR DU LITTORAL

74 rue Georges Bonnac - 33000 BORDEAUX

1.2. ETABLISSEMENTS

FERME NEKATOENEA – DOMAINE D'ABBADIA – COMMUNE D'HENDAYE (64)

1.3. DOCUMENTS PRESENTES

Le marché de Maîtrise d'œuvre est un Accord Cadre à Marchés Subséquents à savoir :

Mission A = Diagnostic global

Mission B = AVP global

Mission C = Travaux charpente

Mission D = Travaux d'isolation

Le but de ce document est de réaliser un état des lieux des existants afin de fournir un Diagnostic préalable.

Il détermine les interventions nécessaires afin de corriger les inconformités des installations et équipements aux normes en vigueur.

1.4. BATIMENTS OU LOCAUX VISITES

Il a été visité, le 28 septembre 2023 :

A l'extérieur

- ✓ L'origine électrique de la maison NEKATOENEA.
- ✓ Les accès et cheminements extérieurs.
- ✓ Remise avec WC public, local stockage du pressoir et des cuves de garde.

En rez de chaussée :

- ✓ Le logement d'artiste N°1 : pièce de vie et WC.
- ✓ Le logement d'artiste N°2 : pièce de vie et WC.
- ✓ L'atelier commun et son annexe assimilable à une cuisine.
- ✓ La salle polyvalente, salle de réunions.
- ✓ Un porche attenant couvert.
- ✓ Un local comprenant les origines et réseaux du bâtiment.
- ✓ Un local « rangement matériels ».

En étage R+1 :

- ✓ Le logement d'artiste N°1 : Chambre, salle de bain et Atelier d'artiste avec mezzanine.
- ✓ Le logement d'artiste N°2 : Atelier d'artiste.
- ✓ L'atelier « Audio-visuel » et son local « Rangement ».
- ✓ Le local « Stockage fruits du verger ».

2. BASES GENERALES REGLEMENTAIRES ET DE CALCUL

2.1. CLASSEMENT

L'établissement est identifié comme :

- ✓ Un établissement recevant des travailleurs (code du travail).
- ✓ Un établissement recevant en partie du public (ERP) de 5ème catégorie.

Activité principale : Enseignement loisirs

Suivant le rapport SOCOTEC n°9144B/12/1114, l'effectif global serait inférieur à 50 personnes

2.2. NORMES ET REGLEMENTATIONS

L'ensemble des installations devra répondre aux normes, règlements, décrets, arrêtés, règles de l'art en vigueur.

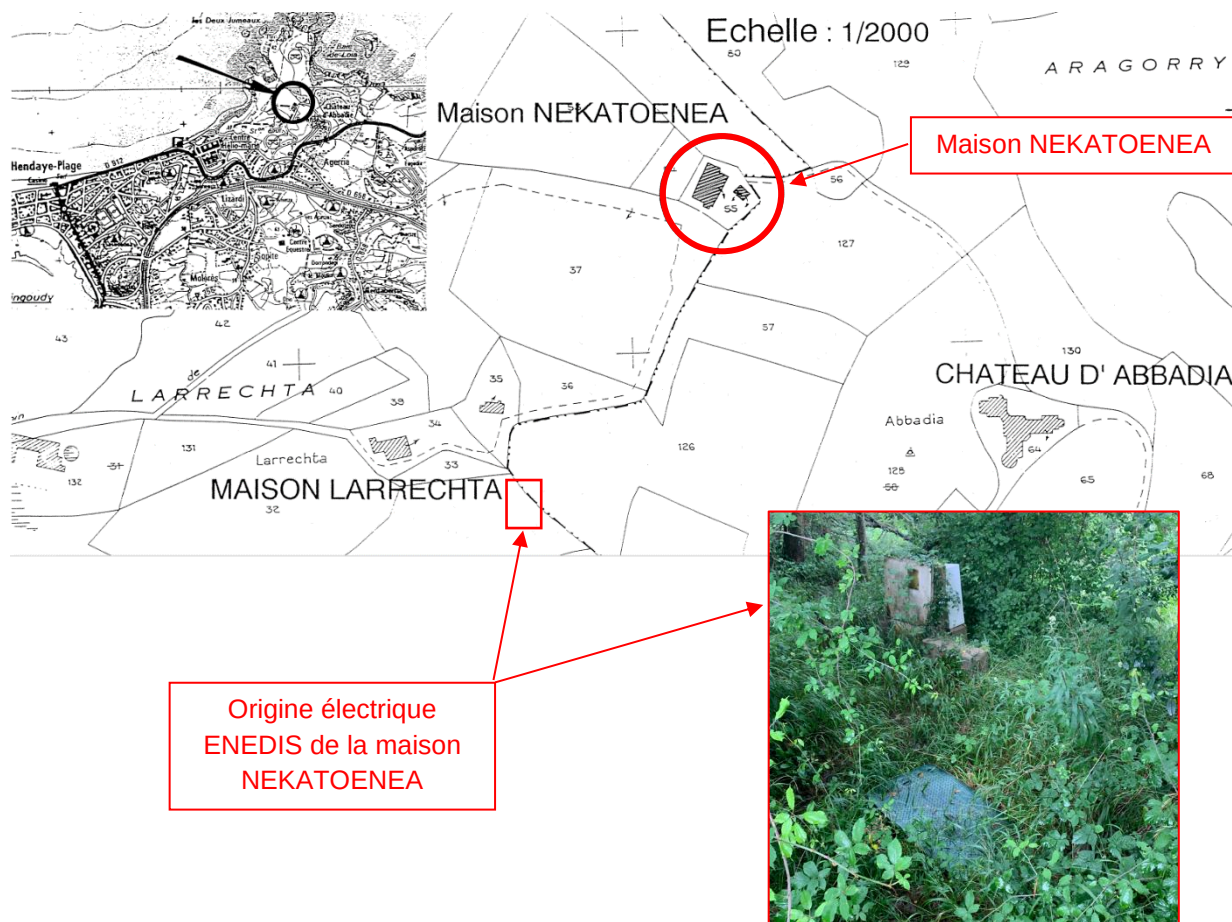
3. RELEVES ETAT DES LIEUX

3.1. ORIGINES

3.1.1. ORIGINES COURANTS FORTS

3.1.1.1. LOCALISATION DU COFFRET ABONNE

L'origine électrique courants forts est de type Tarif Bleu tétraphasé avec une puissance souscrite inférieure à 36kVA tétraphasé.



Le coffret du point de livraison N°16457018739420, propre à la maison NEKATOENEA, est placé en extérieur en contre bas d'un fossé en pleine végétation.

Le coffret « NEKATOENEA » est adossé à un autre coffret alimentant la maison LARRECHTA.

L'abonnement actuel, au 28 septembre 2023, est de 30KVA.

La distance entre le point de livraison et la maison NEKATOENEA est d'environ 120m.

3.1.1.2. COFFRET ABONNE

Le coffret abonné est équipé d'un compteur normalisé répondant aux standards du concessionnaire. Le compteur est associé avec le disjoncteur abonné général. Attention, le disjoncteur général n'est pas différentiel. Une protection foudre est présente.



L'ouvrage béton de l'émergence est en mauvaise état. La végétation est excessive et envahissante. Si aucune augmentation de puissance n'est envisagée, l'installation actuelle n'est pas à remettre en cause.

3.1.1.3. DEPLOIEMENT DE L'ALIMENTATION PRINCIPALE

La liaison électrique principale de maison NEKATOENEA est réalisée par un câble enterré. Son parcours exact n'est pas connu et non vérifiable.

Ce câble prend pour origine, le disjoncteur général du coffret abonné. Son aboutissant est relié directement sur un coffret encastré dans la façade de la maison NEKATOENEA, à gauche de l'entrée principale.



L'ouverture du coffret en façade se fait avec l'utilisation d'un outil.

Le coffret de façade permet le raccordement entre le coffret abonné et le tableau général basse tension toujours par câble enterré, sous le bâtiment.

3.1.2. PLACARDS TECHNIQUES MAISON NEKATOENEA

L'arrivée courants forts est présente dans un placard technique ci-dessous.
On retrouve également le placard des services généraux.



3.1.3. PLACARD ARRIVEE COURANTS FORTS

Ce placard accueille un disjoncteur type DDI de calibre 50A distribuant, indépendamment et au travers de sous comptage, les entités suivantes :

- ✓ Le tableau électrique des services généraux (TD SG)
- ✓ Le logement 1
- ✓ Le logement 2



Disjoncteur général
Maison 4P50A



Sous comptage des
Entités

3.1.1. PLACARD SERVICES GENERAUX

Ce placard accueille le tableau général des services généraux distribuant l'ensemble des communs.

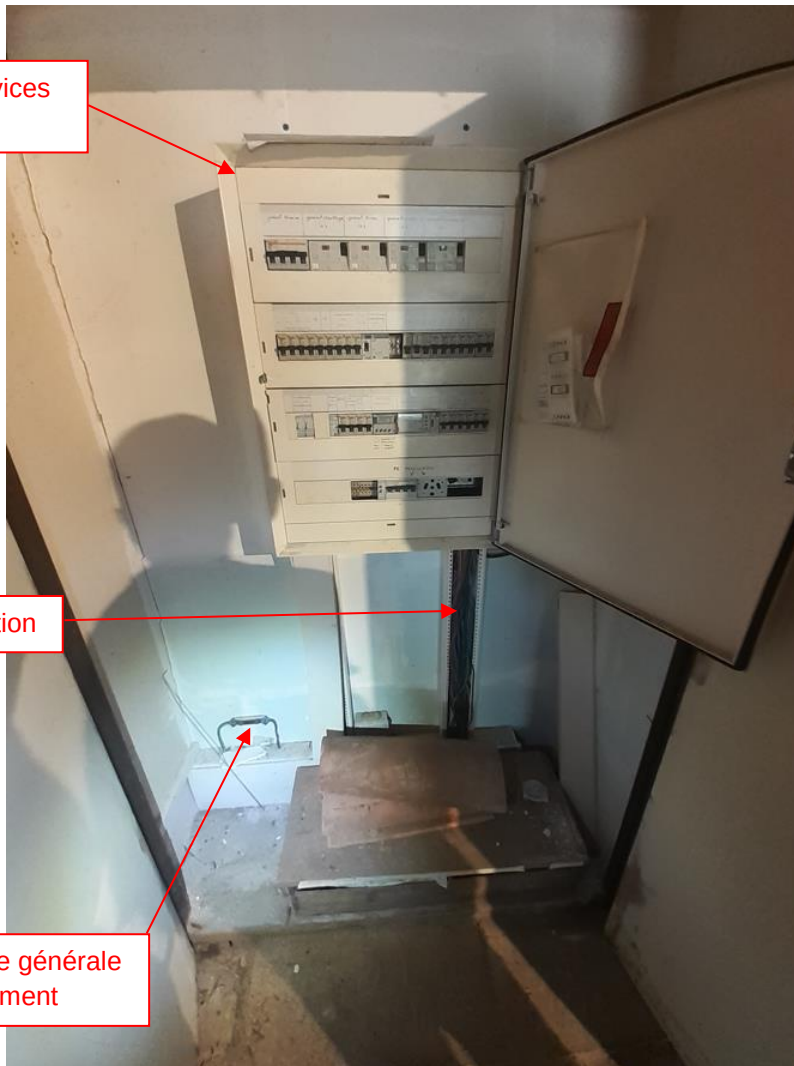


Tableau des services
généraux

Goulotte de distribution

Prise de terre générale
Du bâtiment

Le tableau électrique est équipé de protections électriques d'anciennes générations (plus de 25 ans)
Une coupure générale de l'armoire est présente avec un calibre de 63A.

Cette armoire permet l'alimentation des équipements suivants :

- ✓ Chauffage électrique des communs (chauffage au sol et convecteurs)
- ✓ Prises électriques des communs
- ✓ Eclairage des communs

Les protections des départs éclairages et prises regroupent à la fois des zones publiques et non-publiques.

Les protections différentielles sont existantes et permettent d'assurer une sélectivité différentielle sur l'ensemble du site.

Il n'existe pas de schémas électriques à jour. L'identification des protections est partielle.

Les équipements en partie basse du tableau électrique ne respectent pas la protection IP2X lorsque le coffret est ouvert. La façade de la prise modulaire est à remettre en place ou la prise est à déposer.

La protection IP2X au niveau des plastrons doit être également rétablie.



3.1.2. ORIGINES COURANTS FAIBLES

3.1.2.1. RESEAU FIBRE OPTIQUE

En partie extérieure du bâtiment, une fibre optique est présente dans un regard en sol à gauche de l'entrée principale. Il s'agit d'une 12 fibres nommée « MAIRIE HENDAYE NEKATO ».



En partie intérieure, dans la maison NEKATOENEA, l'origine électrique courants faibles est modélisée par une baie informatique placée dans l'abri, en dehors d'un placard technique dédié.

L'organisation interne en termes de brassage est ordonnée. La réserve d'extension est minime en l'état mais suffisante pour l'utilisation actuelle.



Cette baie est équipée d'un switch ARUBA référence 2530-8 POE J9780A assurant la fourniture à un accès Ethernet.

Actuellement deux ports sur les huit disponibles sont utilisés :

- ✓ Un port dédié à une borne WIFI, implantée dans la baie
- ✓ Un port distribué en réseau cuivre capillaire vers un aboutissant indéterminé.

L'alimentation de la baie est réalisée depuis une prise du même local.



3.2. REGIME DE NEUTRE – RESEAU DE TERRE

3.2.1. REGIME DE NEUTRE

Le régime de neutre des installations existantes est TT.

3.2.2. PRISE DE TERRE

Prise de terre avec barrette de coupure existante placée dans le placard technique des services généraux. La valeur de terre est correcte suivant le rapport SOCOTEC n°9144B/12/1114.

Cependant, il serait nécessaire de le vérifier sur un rapport plus récent. (Inférieur à deux ans).

3.2.3. LIAISON EQUIPOTENTIELLE

Liaisons équipotentiellles partielles et manquantes sur certains équipements.

Liaisons équipotentiellles partielles et manquantes sur certains réseaux de plomberie (réseau d'eau, circuits de chauffage, évacuation métallique...)

3.3. LOGEMENT D'ARTISTE N°1

3.3.1. GAINE TECHNIQUE LOGEMENT

Le coffret électrique est installé dans le dégagement entre la pièce de vie et le WC.

Il est encastré dans une cloison à l'intérieur d'un coffret métallique avec porte.

Le coffret métallique est mis à la terre.

Les exigences réglementaires actuelles ne sont pas respectées, à savoir les dispositions relatives aux dimensions minimales de l'ETEL (espace technique électrique du logement).

3.3.2. TABLEAU ELECTRIQUE

L'alimentation électrique de ce logement provient du placard arrivée courants forts de l'abri.



Le tableau électrique est de construction récente avec respect des protections IP2X de l'ensemble des équipements.

D'un point de vue réglementaire, actuellement, il est nécessaire d'avoir au minimum :

- ✓ Deux protections différentielles de 30mA (DDR)
- ✓ Une protection différentielle pour le chauffage électrique
- ✓ Un maximum de 8 disjoncteurs sous une protection différentielle (DDR).

A ce jour, le tableau électrique du logement ne respecte aucune de ces réglementations.

D'un point de vue d'exploitation, et afin de maintenir une continuité de service des autres entités, le disjoncteur général du logement n°1 devrait être de type instantané. La sélectivité chronométrique n'est pas assurée avec le disjoncteur général maison.

Il existe un schéma électrique à jour avec une identification des protections partielle.

3.3.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il n'a pas été relevé d'incohérences normatives sur la distribution et cheminements.

Il n'a pas été relevé de câble ou de circuit électrique non utilisés.

L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.

3.3.4. APPAREILLAGE

L'appareillage est type MOZAIC de chez LEGRAND.

Il n'a pas été constaté :

- ✓ D'appareillage arraché de leur support.
- ✓ D'appareillage endommagé

Les commandes de certains équipements telles qu'elles sont disposées ne permettent pas de répondre aux normes et réglementations en vigueur.

Nombre de prises dans les locaux insuffisants.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

3.3.5. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule de sources d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

L'éclairage placé au-dessus de la douche de la salle de bain au R+1 doit être obligatoirement un éclairage alimenté en 12V TBTS (très basse tension de sécurité) ou éloigné des volumes de sécurité de cette douche.

3.3.6. ECLAIRAGE DE SECURITE

Inexistant. Aucune obligation.

3.3.7. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Chauffage réalisé par des convecteurs du fabricant AIRELEC avec thermostat individuel et horloge modulaire placée dans le tableau électrique du logement.

Présence des boîtiers de sortie de câble pour chacun des convecteurs.

Convecteurs d'ancienne génération mais correctement entretenus.

3.3.8. TELEVISION - COMMUNICATION

Il existe des prises de type RJ45 en montage saillie placée au niveau de la pièce de vie. Ces prises ont été ajoutées récemment et correspondent à une distribution commune dans la maison NEKATOENEA.

Il existe une prise télévision d'ancienne génération au niveau de la pièce de vie.

Il existe une prise téléphone en T au niveau de la chambre au R+1.

En dehors des prises RJ45, les équipements existants sont d'anciennes générations et obsolètes.

Les câblages et équipements existants répondront difficilement aux débits de communications actuels.

3.3.9. FUMEE LOGEMENT

Il n'a pas été vu de détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) à l'intérieur du logement.
Cet équipement est obligatoire et à installer dans le dégagement du R+1.

3.3.10. PARTIE ATELIER LOGEMENT N°1

En termes d'exploitation, l'éclairage de la pièce n'est pas suffisant pour l'utilisation qui en est faite.
Le locataire utilise un nombre important de lampadaires sur pied avec sources d'éclairage d'ancienne génération principalement halogène.

L'interrupteur commandant l'éclairage de la mezzanine est à remplacer.

Nombre de prises dans l'atelier insuffisant.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

3.4. LOGEMENT D'ARTISTE N°2

La chambre n'a pas pu être relevée – Logement occupé le jour de nos investigations.

3.4.1. GAINTE TECHNIQUE LOGEMENT

Le coffret électrique est installé dans le dégagement entre la pièce de vie et le WC.

Il est encastré dans une cloison à l'intérieur d'un coffret métallique avec porte.

Le coffret métallique est mis à la terre.

Les exigences réglementaires actuelles ne sont pas respectées, à savoir les dispositions relatives aux dimensions minimales de l'ETEL (espace technique électrique du logement).

3.4.2. TABLEAU ELECTRIQUE

L'alimentation électrique de ce logement provient du placard arrivée courants forts de l'abri.



Le tableau électrique est de construction récente avec respect des protections IP2X de l'ensemble des équipements.

D'un point de vue réglementaire, actuellement, il est nécessaire d'avoir au minimum :

- ✓ Deux protections différentielles de 30mA (DDR)

- ✓ Une protection différentielle pour le chauffage électrique
- ✓ Un maximum de 8 disjoncteurs sous une protection différentielle (DDR).

A ce jour, le tableau électrique du logement ne respecte aucune de ces réglementations.

Il n'existe pas de schéma électrique. Identification des protections partielle.
Le disjoncteur de la VMC est baissé lors de notre visite. (VMC non alimentée)

3.4.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il n'a pas été relevé d'incohérences normatives sur la distribution et cheminements.
Il n'a pas été relevé de câble ou de circuit électrique non utilisés.

L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.

3.4.4. APPAREILLAGE

L'appareillage est de type MOZAIC de chez LEGRAND.

Il n'a pas été constaté :

- ✓ D'appareillage arraché de leur support.
- ✓ D'appareillage endommagé

Les commandes de certains équipements telles qu'elles sont disposées ne permettent pas de répondre aux normes et réglementations en vigueur.

Nombre de prises dans les locaux insuffisant.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

3.4.5. ECLAIRAGE

Il a été constaté un luminaire sans sa verrine de protection au niveau du WC. Également au dégagement à l'étage.



Luminaire avec ampoule d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.4.6. ECLAIRAGE DE SECURITE

Inexistant. Aucune obligation.

3.4.7. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Chauffage réalisé par des convecteurs du fabricant AIRELEC avec thermostat individuel et horloge modulaire placée dans le tableau électrique du logement.

Présence des boîtiers de sortie de câble pour chacun des convecteurs.

Convecteurs d'ancienne génération mais correctement entretenus.

3.4.8. TELEVISION - COMMUNICATION

Il existe des prises de type RJ45 en montage saillie placée au niveau de la pièce de vie. Ces prises ont été ajoutées récemment et correspondent à une distribution commune dans la maison NEKATOENEA.

Il existe une prise télévision d'ancienne génération au niveau de la pièce de vie.

En dehors des prises RJ45, les équipements existants sont d'anciennes générations et obsolètes. Les câblages et équipements existants répondront difficilement aux débits de communications actuels.

3.4.9. FUMEE LOGEMENT

Il n'a pas été vu de détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) à l'intérieur du logement. Cet équipement est obligatoire et à installer dans le dégagement du R+1.

3.4.10. PARTIE ATELIER LOGEMENT N°2

Courants forts :

En termes d'exploitation, l'éclairage de la pièce n'est pas suffisant pour l'utilisation qui en est faite. Un luminaire est à technologie LED et placé en partie centrale de la pièce.



Nombre de prises dans l'atelier insuffisant.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

Courants faibles :

Ajout récent, de prises de type RJ45, en montage saillie, placées sous le plafond de l'atelier. Ces prises correspondent à une distribution commune dans la maison NEKATOENEA.



3.5. ATELIER COMMUN

3.5.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.5.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il a été relevé :

- Des câbles électriques traversant les planchers.
- La présence de câbles et circuits électriques qui semblent non utilisés.
- L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.
- La présence de fils directement liés à la structure sans protection mécanique complémentaire.



3.5.3. APPAREILLAGE

Certains appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

Nombre insuffisant de prises dans ce local.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

Une prise est cassée et une goulotte ne possède pas son accessoire de fermeture IP2X :



3.5.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED. Niveaux d'éclairage inférieurs, aux besoins habituels, pour ce type de local.

3.5.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Appareils d'ancienne génération et obsolètes.

Présence d'une télécommande blocs de secours dans le TD Services généraux

Cette télécommande semble être inopérante. (Voyants d'état non allumés)

L'éclairage de sécurité est de type BAES (Blocs autonomes d'éclairage de sécurité)

3.5.6. FORCES MOTRICES

Protections électriques à réadapter suite aux évolutions de certains équipements électriques.

3.5.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Pas d'équipements présents.

3.5.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.6. ANNEXE ATELIER COMMUN

3.6.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.6.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.

Il n'a pas été relevé d'inconformité réglementaire.

Les réseaux d'eau froide/chaude doivent être mis à la terre.



3.6.3. APPAREILLAGE

Certains appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

Prises en nombre suffisant.

Positionnement des commandes d'éclairage particulière.

3.6.4. ECLAIRAGE

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

Niveau d'éclairement correct.

3.6.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Pas d'équipements présents.

3.6.6. COURANTS FAIBLES - WIFI

Pas d'équipements présents.

3.6.7. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.7. SALLE DE REUNIONS – SALLE POLYVALENTE

3.7.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.7.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il a été relevé :

- Des câbles électriques traversant les planchers.
- La présence de câbles et circuits électriques qui semblent non utilisés.
- L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.
- La présence de fils directement liés à la structure sans protection mécanique complémentaire.



3.7.3. APPAREILLAGE

Certains appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

Nombre de prises dans la salle insuffisant.

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

Présence de beaucoup de multiprises, indiquant une installation déficitaire en terme de prises murales.



3.7.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.7.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Appareils d'ancienne génération et obsolètes.

Présence d'une télécommande blocs de secours dans le TD Services généraux

Cette télécommande semble être inopérante. (Voyants d'état non allumés)

L'éclairage de sécurité est de type BAES (Blocs autonomes d'éclairage de sécurité).

Les appareils sont posés à plat sous poutre, empêchant une lecture claire du directionnel indiqué.



3.7.6. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Chauffage réalisé par des convecteurs du fabricant AIRELEC avec thermostat individuel

Présence des boîtiers de sortie de câble pour chacun des convecteurs.

Convecteurs d'ancienne génération mais correctement entretenus.

La circulation de l'air en partie basse et haute des convecteurs est entravée par la présence de mobilier. Se reporter aux prescriptions du fabricant AIRELEC et garantir la libre circulation de l'air autour des émetteurs de chaleur; le risque d'incendie est important dans la configuration actuelle.



3.7.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Ajout récent de prises de type RJ45, en montage saillie, placées sur les poutres du plancher supérieur.

3.7.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.8. ETAGE : ATELIER AUDIO VISUEL ET RANGEMENT

3.8.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.8.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il a été relevé :

- Des câbles électriques traversant les planchers.
- La présence de câbles et circuits électriques qui semblent non utilisés.
- L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.
- Présence de câble Ethernet non isolés.



3.8.3. APPAREILLAGE

Certains appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

3.8.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.8.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Pas d'équipements présents.

3.8.6. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Présence d'un boîtier type sortie de câble
Le convecteur a été déposé.

3.8.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Ajout récent, de câbles Ethernet sans appareillage câblé. L'installation n'est pas finalisée

3.8.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.9. ETAGE : STOCKAGE FRUITS DU VERGER

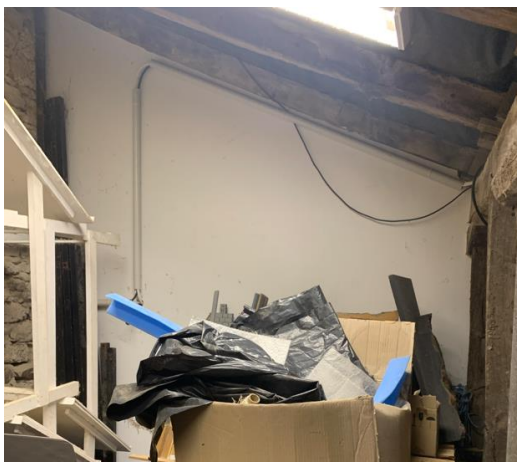
3.9.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.9.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

Il a été relevé :

- Des câbles électriques traversant les planchers.
- La présence de câbles et circuits électriques qui semblent non utilisés.
- L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.
- Présence de câble désolidarisés de leur support.



3.9.3. APPAREILLAGE

Certains appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

Il n'existe pas de contraste visuel sur certains équipements.

3.9.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.9.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Pas d'équipements présents.

3.9.6. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Pas d'équipements présents.

3.9.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Pas d'équipements présents.

3.9.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.10. EXTERIEURS MAISON NEKATOENEA

3.10.1. APPAREILLAGE

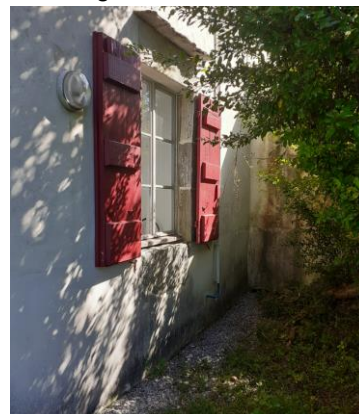
Pas d'équipements présents à l'extérieur.

3.10.2. ECLAIRAGE

Logements

Il existe des luminaires à proximité de chacune des entrées des logements.

Les commandes de ces éclairages sont faites depuis l'intérieur de chacun des logements



Circulations extérieures, entrées publiques

Il n'existe aucun luminaire assurant un éclairage minimum pour les circulations extérieures.

3.11. REMISE – PRESOIR - STOCKAGE

3.11.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.11.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.

3.11.3. APPAREILLAGE

Les appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

3.11.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.
- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.11.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Pas d'équipements présents.

3.11.6. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Pas d'équipements présents.

3.11.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Pas d'équipements présents.

3.11.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

3.12. WC PUBLICS

3.12.1. TABLEAUX ELECTRIQUES

Toutes les alimentations sont issues du TD Services généraux.

3.12.2. DISTRIBUTION ELECTRIQUE

L'état des circuits électriques encastrés n'est pas vérifiable.

3.12.3. APPAREILLAGE

Les appareillages ne sont pas adaptés aux influences externes de leur environnement. (Indice de protection inadapté : IP et IK)

3.12.4. ECLAIRAGE

Il n'a pas été constaté :

- ✓ De luminaire non solidaire de leur support.

- ✓ De luminaire abimé ou cassé.

Luminaire avec ampoule d'éclairage d'ancienne génération principalement fluo, fluocompacte avec obsolescence annoncée par les Fabricants. Les ampoules son remplaçables par des ampoules à technologie à LED.

3.12.5. ECLAIRAGE DE SECURITE

Pas d'équipements présents.

3.12.6. CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Pas d'équipements présents.

3.12.7. COURANTS FAIBLES - WIFI

Pas d'équipements présents.

3.12.8. ALARME INCENDIE

Il n'a pas été identifié de matériel relatif à l'alarme incendie.

4. CONCLUSION DE L'ETAT DES LIEUX

Les installations électriques et équipements associés ont été entretenus correctement et régulièrement, ce qui permet une continuité d'exploitation dans la configuration actuelle.

Cependant, à court terme, des :

- Travaux sont à prévoir afin de corriger la présence de mobilier à proximité immédiate des convecteurs électriques.
- Changements d'appareillages dans l'atelier commun et de luminaires dans le logement n°2.
- Des déplacements d'éclairage hors volume de sécurité de la douche du logement n°1.
- Suppressions de multiprises présentes dans la salle de réunion.
- Mises à la terre complémentaires sont nécessaires.

L'adaptation des constituants de tableaux électriques des logements est nécessaire pour respecter les règles de dimensionnement et de protection suivant la norme NFC15-100.

Une campagne d'identification avec création de schémas électriques par tableau électrique serait nécessaire pour une exploitation fiable du site.

Rappel :

L'état des circuits électriques et équipements encastrés n'est pas vérifiable sur une seule investigation visuelle.

Le rapport SOCOTEC n°9144B/12/1114 nous a été remis à la rédaction de ce diagnostic. Suivant l'orientation du projet, il sera nécessaire d'obtenir des rapports des contrôles plus récents.

5. FAISABILITES PARTIES COMMUNES

5.1. MISES A LA TERRE

La prise de terre générale existante sera récupérée dans la mesure où elle est conforme.

Le futur titulaire du Lot effectuera des mesures qui devront être soumises à l'approbation du Bureau de Contrôle.

5.2. ORIGINES ELECTRIQUES

5.2.1. FAISABILITES COURANTS FORTS

L'orientation du projet déterminera les besoins de chacun des bâtiments (maison et remise) et locaux modifiés afin d'établir un bilan des puissances. Ce bilan permettra de conforter ou d'infirmar cette puissance disponible au niveau du point de livraison et de l'abonnement souscrit.

Rappel : la puissance électrique souscrite est actuellement de 30KVA.

La distance entre le point de livraison et la maison NEKATOENEA est d'environ 120m, une analyse technique approfondie de la liaison existante, déterminera son maintien ou son remplacement. En l'état, nous prévoyons de la conserver.

5.2.2. FAISABILITES COURANTS FAIBLES

Pour le projet à venir, il serait nécessaire de créer un placard informatique regroupant les origines courantes faibles dans une baie informatique générale (RG).

La baie générale regroupera le nouveau matériel (baie, brassage, matériels actifs et onduleurs).

5.3. TABLEAUX ELECTRIQUES

Il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des tableaux et coffrets électriques.

Les tableaux et coffrets électriques seront équipés de protections spécifiquement dimensionnées pour les équipements électriques nouvellement installés.

Les protections tiendront compte des découpages réglementaires entre les locaux publics et non publics.

Des placards techniques seront créés afin de recevoir ces tableaux électriques.

Un tableau électrique sera déployé dans la remise

5.4. CIRCUITS ET CHEMINEMENTS ELECTRIQUES

Pour les locaux, tous les câbles et circuits existants seront réattribués en fonction du nouveau découpage des pièces.

Les câbles seront réutilisés suivants conditions :

- Intégrité sur toute leur longueur (pas de câble morcelé et dérivé en tous sens).
- Pas de vieillissement lié aux conditions d'exploitation et environnementale.

Les circuits, câbles et cheminements nouvellement installés répondront aux besoins exprimés et devront cheminer dans des conduits et cheminements appropriés ou fixés correctement au bâti.

5.5. MATERIELS COURANTS FORTS

Pour répondre aux nouveaux besoins, il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des équipements.

Une attention particulière sera apportée sur l'éclairage de l'atelier commun et de la salle polyvalente (uniformité de l'éclairage, mise en valeur des œuvres murales...)

5.6. MATERIELS COURANTS FAIBLES

Pour répondre aux nouveaux besoins, il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des équipements.

Des postes informatiques seront mis à disposition au niveau de la salle polyvalente

Des précâblages pour des postes de vidéoprotection et sonorisation seront également mis à disposition.

Un précâblage permettant la distribution WIFI sera déployé dans les parties communes.

5.7. FORCES MOTRICES

Il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des équipements.

Les nouvelles protections électriques seront adaptées au matériel installé en tenant compte des préconisations Fabricants.

Les circuits, câbles et cheminements nouvellement installés répondront aux besoins exprimés et devront cheminer dans des conduits et cheminements appropriés ou fixés correctement au bâti.

5.8. CHAUFFAGE

En base :

Il est prévu de chauffer les communs depuis une pompe à chaleur extérieure.

Les attentes électriques et les protections associées seront fournies au Lot CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) pour raccordement.

En variante :

Il est prévu de chauffer les communs à partir de convecteurs électriques installés dans chacune des pièces. Les attentes électriques et les protections associées seront fournies au Lot CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) pour raccordement.

5.9. ALARME INCENDIE

Une alarme incendie de type IV sera déployée sur l'ensemble des locaux Publics/communs.

5.10. MATERIEL ACTIF

Les installations de matériels actifs tels que les serveurs, switch, routeurs, serveurs téléphoniques, tableaux interactifs, vidéoprojecteurs interactifs seront réalisés par un prestataire missionné directement par le Maître d'Ouvrage.

5.11. TELEVISION

Les installations de télévision existantes seront à déposer.

Une antenne sera mise en place, en comble ou en toiture suivant la qualité du signal reçu et les obligations architecturales.

Les besoins, au niveau des communs, devront être exprimés afin de permettre la définition du type de matériel et de distribution à mettre en place.

5.12. ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les cheminements seront prévus éclairés selon les minimums réglementaires avec des équipements LED. Un asservissement automatique de l'éclairage sera installé.

Les WC Publics seront éclairés par des appliques étanches, à détection automatique, à LED.

6. FAISABILITES PARTIES LOGEMENTS

6.1. MISES A LA TERRE

La prise de terre générale existante sera prévue récupérée dans la mesure où elle est conforme.
Le futur titulaire du Lot effectuera des mesures qui devront être soumises à l'approbation du Bureau de Contrôle.

6.2. ORIGINES ELECTRIQUES

6.2.1. FAISABILITES COURANTS FORTS

La structure actuelle ne permet pas au locataire de prendre :

- ✓ Un abonnement électrique en son nom propre.
- ✓ De choisir son fournisseur d'énergie.

Cette structure sera maintenue.

Les logements seront alimentés depuis les services généraux de la maison NEKATOENEA.
Un comptage sera mis en place par logement pour permettre une refacturation, sous forme de charge, si nécessaire.

6.2.2. FAISABILITES COURANTS FAIBLES

La structure actuelle ne permet pas au locataire de prendre :

- ✓ Un abonnement internet en son nom propre.
- ✓ De choisir son fournisseur internet.

Cette structure sera maintenue.

Les logements seront pourvus d'un réseau WIFI performant et d'une distribution capillaire Ethernet.

Pour le projet à venir, il serait nécessaire de créer un placard informatique regroupant les origines courantes faibles dans une baie informatique générale (RG).

La baie générale regroupera le nouveau matériel (baie, brassage, matériels actifs et onduleurs).

6.3. TABLEAUX ELECTRIQUES

Il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des tableaux et coffrets électriques.
Les coffrets électriques seront équipés de protections spécifiquement dimensionnées pour les équipements électriques nouvellement installés en respect de la norme NFC15-100 actuelle.

6.4. CIRCUITS ET CHEMINEMENTS ELECTRIQUES

Pour les logements, tous les câbles et circuits existants seront réattribués en fonction du nouveau découpage des pièces.

Les câbles seront réutilisés suivants conditions :

- Intégrité sur toute leur longueur (pas de câble morcelé et dérivé en tous sens).
- Pas de vieillissement lié aux conditions d'exploitation et environnementale.

Les circuits, câbles et cheminements nouvellement installés répondront aux besoins exprimés et devront cheminer dans des conduits et cheminements appropriés ou fixés correctement au bâti.

6.5. MATERIELS COURANTS FORTS

Pour répondre aux nouveaux besoins, il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des équipements.

6.6. MATERIELS COURANTS FAIBLES

Pour répondre aux nouveaux besoins, il sera nécessaire de remplacer l'intégralité des équipements. Un précâblage permettant la distribution WIFI sera déployé dans les logements.

6.7. CHAUFFAGE

En base :

Il est prévu de chauffer les logements depuis une pompe à chaleur extérieure.

Les attentes électriques et les protections associées seront fournies au Lot CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) pour raccordement.

En variante :

Il est prévu de chauffer les communs à partir de convecteurs électriques installés dans chacune des pièces. Les attentes électriques et les protections associées seront fournies au Lot CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) pour raccordement.

6.8. ALARME INCENDIE

Sans Objet

6.9. MATERIEL ACTIF

Les installations de matériels actif tels que les serveurs, switch, routeurs, serveurs téléphoniques, tableaux interactifs, vidéoprojecteurs interactifs seront réalisés par un prestataire missionné directement par le Maître d'Ouvrage.

6.10. TELEVISION

Les installations de télévision existantes seront à déposer.

Il sera prévu de distribuer la télévision TNT HD dans l'ensemble des logements selon les points d'accès minimaux de la norme NFC15-100 actuelle. L'ensemble des câbles seront remplacés.

6.11. ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les accès des logements seront éclairés par des appliques étanches, à détection automatique, à LED.

6.12. BORNE DE RECHARGE VEHICULE ELECTRIQUE

A définir – Le bureau de contrôle devra se positionner sur la nécessité réglementaire de déployer un réseau et équipements I.R.V.E. pour les logements.

Aucune place de stationnement n'étant matérialisée à ce jour, nous ne prévoyons pas de déploiement à ce stade du projet.

7. ESTIMATIONS

Les estimations ci-dessous sont données à titre indicatif dans le cadre du diagnostic réalisé, d'une conception de locaux et volume équivalents à ceux connus à ce jour.

Ces estimations seront à mettre à jour en fonction de la programmation de la maîtrise d'ouvrage et conception architecturale qui en découlera

LOT ELEC - PROJET BASE : 60 000 € H.T.

LOT ELEC - PROJET VARIANTE : 65 000 € H.T.