

LES PROBLEMES DE CHAUFFAGE

Votre immeuble est équipé d'un système de base + appoint. Connaître son principe de fonctionnement et les difficultés de sa gestion ne résoudra pas tous les problèmes que vous rencontrez, mais permettra de mieux évaluer les causes et éventuellement de trouver les solutions.

I – Le principe de chauffage dit « de base »

Des câbles chauffants ont été installés dans les dalles de béton de votre immeuble. Ils ont pour fonction :

- ↳ **principalement** d'assurer le hors-gel de votre immeuble. En effet, il n'est pas pensable de vidanger l'immeuble. Or, si la température des tuyauteries descend au-dessous de $- 2^{\circ}$, il y a un risque de détérioration sous l'effet du gel de l'eau.
- ↳ **Accessoirement** d'assurer un préchauffage de la structure de votre logement ce qui permettra de monter plus vite en température.

Ces câbles chauffent uniquement la nuit durant les heures creuses. Ils cumulent des calories dans les dalles de l'immeuble en quantité suffisante pour le maintenir hors-gel durant 24 heures. L'accumulation plus ou moins importante de calories dépend d'un seul paramètre : la température extérieure durant la nuit.

Avec ce paramètre, un réglage permet de calculer le temps de chauffe. Mais en fait, la température de l'immeuble dépend de nombreux paramètres :

- ↳ la température durant toute la journée,
- ↳ la météo : temps ensoleillé, nuageux, vent...
- ↳ l'humidité de l'air qui augmente la conductibilité thermique,
- ↳ l'occupation de l'ensemble de l'immeuble et notamment de votre voisinage.

Chaque année, nous constatons qu'avec le **même réglage**, la température des appartements subit des variations de l'ordre de 17° :

- ↳ $+ 7^{\circ}$ dans des conditions défavorables (nuages, vent, faible occupation...)
- ↳ $+ 24^{\circ}$ dans des conditions favorables (soleil en période de vacances pour les appartements au sud...)

En outre, les installations faites avant les années 90 ne permettent pas un réglage individuel des appartements. Ainsi, suivant l'exposition et la situation de l'appartement (au milieu ou au rez-de-chaussée avec murs extérieurs importants), la température varie d'un appartement à l'autre.

Ainsi, vous comprendrez que nous ne pouvons pas vous garantir une température d'ambiance dans votre logement. Par contre, nous avons un objectif de mise hors-gel de l'immeuble. Par précaution, nous considérons que cet objectif est atteint si vous avez une température supérieure à $+7^{\circ}$ dans les pièces d'eau.



II – Que faire si la température descend en dessous de $+7^{\circ}$ dans votre appartement ?

1) Relevez des informations précises

- ↳ la température avec un vrai thermomètre au milieu de chaque pièce à un mètre du sol
- ↳ la météo nuit et jour
- ↳ la date et l'heure de votre relevé

Adressez-nous ces informations afin que nous les traitions avec le technicien chargé de votre Résidence. Toutefois, si la température relevée est inférieure à $+3^{\circ}$, téléphonez-nous de **toute urgence**, et laissez couler un filet d'eau.

2) Faut-il modifier immédiatement les réglages du chauffage de base

Sauf si la température est inférieure à $+3^{\circ}$, il n'est pas utile d'intervenir précipitamment, nous analyserons s'il s'agit :

- ↳ **d'un phénomène exceptionnel** dû aux conditions défavorables. Pour lever le doute, il conviendra de relever plusieurs températures à des périodes différentes.
- ↳ **d'un phénomène spécifique à une série d'appartements**. Il s'agit généralement d'un mauvais équilibrage du chauffage de base. Malheureusement, la plupart des immeubles ne permettent pas de régler l'équilibrage entre les appartements. Il convient alors de soumettre le problème au

Conseil Syndical pour envisager des travaux s'ils sont possibles, puis de faire voter un budget à l'Assemblée Générale des copropriétaires.

- ↪ **d'un phénomène spécifique à votre appartement.** Cela peut avoir plusieurs origines :
 - ↪ est-ce que le phénomène est survenu brutalement ? Il peut s'agir d'une rupture de câble chauffant dans le sol ou au plafond, dans ce cas nous ferons une recherche et réparation en fin de saison.
 - ↪ est-ce que le phénomène est survenu progressivement ? Il peut s'agir d'une dégradation de votre isolation (double vitrage, laine de verre...) ou d'un courant d'air provenant de vos huisseries qui ne sont plus hermétiques. Vérifiez ou faites vérifier par un technicien et faites réaliser les travaux nécessaires. Cela peut provenir aussi de vos voisins qui ont bouché leur VMC et entraîné un déséquilibre de son fonctionnement.
 - ↪ est-ce que le phénomène existe depuis la livraison de l'appartement ? Il peut s'agir de votre positionnement dans l'immeuble, d'une insuffisance de câble pour votre appartement ou d'un pont thermique. Contactez EDF ou un technicien pour une étude et renforcer votre isolation



III – Vous n'arrivez pas à monter en température dans votre appartement

Il s'agit généralement d'un problème privatif qui ne concerne pas la copropriété ou le syndic.

Nos conseils :

- ↪ passé 15 ans, il faut envisager de changer les convecteurs car ils perdent de leur rendement, d'où gaspillage. Consultez un électricien
- ↪ si votre immeuble a été construit avant 1975, nous vous conseillons vivement de voir un technicien pour renforcer votre isolation (murs et fenêtres). En outre, il est impératif de changer vos convecteurs.
- ↪ De plus, il est normal d'attendre 48 H pour obtenir une température de confort.



IV – Quels sont les problèmes liés à une augmentation du chauffage de base ?

1) du gaspillage

- ↪ un degré supplémentaire augmente de 10 à 20 % la consommation électrique
- ↪ faut-il chauffer tous les appartements et durant tout l'hiver pour améliorer le confort de quelques uns durant quelques semaines ?

2) des dégradations

- ↪ nous avons constaté qu'après 15 ans, la durée de vie des câbles chauffants est fragilisée. En cas de sollicitation plus soutenue, ils cassent davantage et entraînent une dépense de 1000 à 3000 €
- ↪ si le câble se rompt dans votre appartement, nous devons casser le sol de votre séjour sans garantir de le remplacer à l'identique.

3) de l'inconfort

- ↪ Vues les variations importantes de température dans la Résidence avec le même réglage, si nous augmentons le réglage, certains appartements atteindront des températures tropicales.

V – Conclusion

Cette fiche a pour but :

- 1) de vous donner quelques éléments simples d'informations pour mieux comprendre votre système de chauffage. Sachez que la technicité du chauffage de base est bien complexe.
- 2) De vous apporter quelques solutions ou pistes pour améliorer votre confort.

Nous vous remercions de nous adresser vos remarques et suggestions.

