



Le chauffage électrique au Panoramis

Alain Guetrot

septembre 2004

Le système de chauffage électrique suscite de nombreuses interrogations de la part des résidents de Panoramis. Propriétaires ou locataires, renouvelés au fil du temps, sont de moins en moins avertis sur ce qu'ils sont en droit d'attendre des installations collectives, de leurs installations individuelles et des conséquences de cette situation sur les charges de copropriété.

1. Le principe du système : le chauffage "mixte"

A sa construction, Panoramis a été doté du "Tout électrique", avec le label "Confort Total Electrique" en vigueur à l'époque, qui comportait un certain nombre d'exigences sur la qualité de la construction, notamment en termes d'isolation thermique.

Le système de chauffage électrique "à la carte" est de type "mixte"; il associe un chauffage collectif de base à accumulation et un chauffage de complément individuel.

Le chauffage collectif de base à accumulation est constitué de trames chauffantes noyées dans le béton des planchers des appartements. Ce chauffage assure en principe une température d'environ 12 à 14°C à l'intérieur des appartements; il est alimenté uniquement de nuit, au tarif EDF le plus économique. A noter à cet égard, que compte tenu du volume total de consommation électrique de la résidence, la copropriété pourra bénéficier de la possibilité d'un appel à la concurrence pour sa fourniture en énergie, dès le 1^{er} juillet 2004.

La régulation du chauffage de base est effectuée sur la base des informations fournies par trois sondes, disposées sur les terrasses de la résidence, respectivement au 12 rue des Réservoirs pour le bâtiment B, au 5 rue des Réservoirs et au 24 avenue des Canadiens pour le bâtiment A. Le point de consigne de la régulation est actuellement de 14°C, jusqu'à une température extérieure de -7°C. La commande agit sur la durée de chauffage des dalles de béton pendant la nuit; cette durée sera d'autant plus longue que la température extérieure est plus basse. Il est clair que le système comporte par nature une certaine inertie dans les deux sens, au réchauffement comme au refroidissement.

La saison de chauffe, en principe du 15 octobre au 15 avril, est pilotée par le syndic en liaison avec le conseil syndical; une modulation par rapport à ces dates peut toujours intervenir, en tenant compte des prévisions météorologiques, du délai de mise en route et de l'inertie du système et en visant le meilleur compromis coût/confort dans la décision à prendre.

Les charges du chauffage de base sont réparties au prorata de la surface du local concerné (Article 123 du règlement de copropriété).

Le chauffage d'appoint est obtenu par chaque résidant à l'aide de ses convecteurs individuels, afin d'obtenir la température souhaitée dans les différentes pièces. Convecteur, c'est l'appellation courante des appareils de chauffage installés dans les différentes pièces. Leur principe consiste à réchauffer l'air au contact des éléments chauffants. Il n'y a donc pas de pertes de calories et le rendement théorique est donc de 100%, à condition de respecter les bonnes pratiques préconisées par le constructeur : ne pas couvrir le dessus des convecteurs, ne pas les cacher derrière un meuble,..., ne pas ouvrir les fenêtres, tout en respectant le bon fonctionnement des ouvertures de ventilation mécanique... Les

dépenses de consommation des convecteurs individuels sont totalement à la charge des résidants.

2. Au delà du principe, quelques indications pratiques

On l'aura bien compris, le chauffage collectif de base n'est pas destiné, par définition, à satisfaire totalement les besoins de confort éminemment variables des résidants. L'affichage du point de consigne choisi correspond aux bonnes pratiques préconisées par les opérateurs de maintenance, soucieux de pérenniser les installations d'origine. Les trames installées dans les planchers sont statiques et sauf accident (percement...), elles sont destinées à durer; par contre leur répartition au départ a pu souffrir de quelques irrégularités. En l'absence d'utilisation des convecteurs dans un appartement, la température est souvent supérieure à 14°C, du fait des "transferts de calories" entre les différents lots. En cas de difficultés, la première (et la seule) opération à effectuer est de faire vérifier par le syndic que les trames de l'appartement sont bien alimentées!

Soulignons également que l'orientation des pièces joue un très grand rôle, toutes choses égales par ailleurs, dans l'utilisation des convecteurs. En effet, outre la pénétration des rayons du soleil à travers les vitres, les parois extérieures, en glasal noir, constituent un formidable accumulateur d'énergie lorsqu'elles sont ensoleillées, particulièrement en hiver quand le soleil est bas.

Enfin, "last but not least", certains copropriétaires ont choisi de renoncer à la moquette dans tout ou partie de leurs appartements. Un tel choix (parquets flottants...) qui obéit à des préoccupations individuelles sans doute légitimes, à condition de respecter les exigences d'isolation phonique indispensables, vont le plus souvent à l'encontre de l'efficacité

du chauffage de base, en procurant une isolation thermique qui limite son action (la perte de 5°C est parfois annoncée par les professionnels concernés).