

Bourg Saint Maurice - Le 10/03/21

COMMUNICATION DU CONSEIL SYNDICAL

Objet: « Chauffage par le sol »

Chers copropriétaires,

Il nous est parvenu de nombreuses doléances à propos du chauffage collectif, exprimant le froid extrême ressenti dans les appartements.

Pour mémoire, après une période où il avait été considéré comme un gaspillage et un risque technique de chauffer excessivement les appartements dont les propriétaires étaient absents, il a été fait le choix par un vote en Assemblée Générale d'Avril 2017 de régler le chauffage pour obtenir une température minimale de 7-8°C, en respect du règlement de copropriété, à savoir uniquement une utilisation en protection minimale contre le gel ; le chauffage des appartements devant être assuré par des dispositifs individuels.

Vos doléances sont apparues dès l'hiver suivant.

Nous nous sommes attachés à en comprendre les raisons et identifier des solutions tout en préservant les objectifs initiaux d'économie et d'équité.

Nous constatons de plusieurs ordres :

- 1) Le dispositif de chauffage « à accumulation » (par le sol) n'est pas comme un chauffage conventionnel qui se déclenche dès qu'un niveau bas est atteint et s'arrête quand un niveau haut est atteint. L'automatisme qui gère son fonctionnement ne fait que définir des temps de fonctionnement en tenant compte de températures extérieures mesurées lors des heures précédentes, et d'écart par rapport à des températures cibles réglables. Il en résulte une certaine « lenteur » de réaction par rapport à des refroidissements brutaux en soirée.
- 2) Les écarts importants de températures entre appartements chauffés et appartements non chauffés risquent de faire apparaître des contraintes dans les structures du bâtiment (des fissures viennent d'être observées).
- 3) L'équité intentionnelle n'est peut-être pas atteinte car en fait les propriétaires présents régulièrement « préchauffent » les murs environnants pour les propriétaires absents.
- 4) Il persiste peut-être des dispersions entre les temps de chauffe des différents bâtiments du fait des expositions différentes des sondes de mesure des températures extérieures.
- 5) Il a été constaté des équipements défectueux (sondes et contacteurs) qui ont depuis été remplacés
- 6) Il a aussi été constaté des dysfonctionnements de résistances dans le sol car détériorées par des interventions pour des aménagements privatifs à l'intérieur des appartements (qui ont des effets sur le chauffage de plusieurs appartements voisins).

Nous avons débattu autour de ces constats et proposons plusieurs actions :

- 1) Rehausser de quelques degrés les réglages qui avaient été définis en 2017 et modifier les paramètres pour essayer de rendre le système plus réactif. Ceci sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale. Ceci aura inévitablement un effet sur la consommation collective d'électricité.
- 2) Lancer un programme de contrôle de l'ensemble des résistances (en cours) qui pourra engendrer des travaux de réparation à la charge des propriétaires fautifs si les fautes sont avérées.
- 3) Faire appel à des spécialistes pour nous conseiller et optimiser les réglages, voire uniformiser les temps de chauffe entre les différents bâtiments. Ceci sera aussi proposé lors de la prochaine Assemblée Générale.

Très Cordialement

Le Conseil Syndical de la résidence Des Glières