Problèmes courants : que faire ?

Le bilan énergétique simplifié (***BES***) de l'Association des Responsables de Copropriété aide à solutionner les problèmes courants et permet dans certains cas d'améliorer le rendement du système de chauffage à moindre frais et d'éviter les surconsommations.

1. Le réseau peut être « encrassé ».

Le réseau de chauffage peut être « encrassé » ou « emboué » ; on appelle « boues » les dépôts liés à l'oxydation intérieure du réseau. Dans ce cas, il faut chauffer davantage pour obtenir la « bonne température ». Les copropriétés ne procèdent généralement pas assez souvent à ce nettoyage, qui n'est parfois jamais effectué, ce qui entraîne un encrassement des échangeurs de température et affecte le rendement. Dans un réseau emboué, les pompes s'usent plus vite et la régulation de température est affectée. Une analyse de l'eau de chauffage permettra de savoir si un désembouage s'impose. Un « désembouage » est une opération délicate et assez coûteuse, qui ne peut pas être confiée au prestataire sans précaution (en retour, on réalise des économies sur l'achat des combustibles). Un désemboueur magnétique peut avantageusement être laissé à demeure et raccordé en dérivation pour prévenir toute formation de boue (Voir page 379).
Ce traitement est dit « doux » et peut éviter la détérioration des tuyauteries.

2. Le réseau peut être « déséquilibré » hydrauliquement.

Les débits d'eau qui circulent dans l'installation doivent être réglés : s'il y a trop de débit dans certains radiateurs surchauffés, cela va entraîner un faible débit dans d'autres radiateurs qui seront sous-chauffés. Dans ce cas-là, le chauffagiste va « pousser les feux » pour obtenir que les radiateurs sous-chauffés soient normalement chauffés. Il y aura alors surconsommation généralisée. Il faut donc assurer « l'équilibrage » du réseau, opération délicate qui nécessite parfois d'avoir à changer ou installer certains organes de réglage dans les logements ou parties communes (robinet d'équilibrage en pied de colonne ou directement sur les radiateurs). L'équilibrage doit toujours être fait dans un réseau désemboué. Une enquête de satisfaction, faite pour savoir si la température réglée dans les appartements est suffisante ou non, peut être utile.

3. Le bâti de l'immeuble peut présenter des déséquilibres thermiques de structure.

Un pignon froid, un hall d'entrée mal isolé, les « ponts thermiques » des terrasses peut faire qu'il devient difficile de chauffer de chauffer convenablement certaines parties de l'immeuble. Là encore, il faut pousser les feux, donc surconsommer. Il faut « traiter » les différents problèmes liés au manque d'isolation thermique ponctuel pour éviter les déperditions inutiles et permettre un meilleur équilibrage. On peut déséquilibrer thermiquement un immeuble en isolant seulement la moitié de la surface de la toiture ou créer un déséquilibre de structure en isolant une terrasse avec 5 cm de l'autre avec 8 cm (10 cm de polyuréthane est à la limite des coefficients acceptables pour bénéficier du crédit d'impôt).

4. Le calorifugeage des tuyauteries est mal conçu, inexistant ou dégradé.

Calorifuger, c'est isoler les tuyaux qui sont dans des endroits froids (cave, parking) pour empêcher les déperditions. L'absence ou la dégradation du calorifugeage entraîne des surconsommations importantes. Il faut remettre en état le calorifugeage dégradé. Une canalisation non calorifugée peut avoir huit fois plus de perte qu'une installation calorifugée. Il y a intérêt à concentrer son effort sur les tuyauteries horizontales hors bâti. Le calorifugeage des tuyauteries ECS situées dans les gaines verticales situées à l'intérieur du bâti participe au chauffage de l'immeuble en hiver. L'expérience prouve que les déperditions moyennes annuelles sur l'ECS sont deux à trois fois supérieures à l'énergie utile pour élever la température de l'eau chaude voire plus.

5. La régulation est défaillante ou primaire.

La régulation permet d'adapter la température de l'eau du circuit, soit à la température extérieure, soit à certaines conditions (exemple : ralenti de nuit). Si la régulation est défaillante ou mal utilisée, s'il n'y a aucun ralenti de nuit, on va surconsommer. Il faut réparer ou changer la régulation et agir pour qu'elle soit utilisée efficacement, surtout la nuit. Une régulation défaillante ou mal réglée se remarque par une instabilité de température des logements. Vérifier que la sonde extérieure est bien positionnée nord, nord-ouest (2,5 m au minimum au-dessus du sol), elle ne doit pas être influencée par une source de chaleur, cheminée côté gaz brûlés, grille de ventilation, soleil, vent.

6. La « demande » de température est excessive de la part de certains occupants.

Chacun connaît des personnes qui – parce qu'elles sont âgées ou frileuse – demandent des températures élevées (23 degrés voire plus) et entraînent les immeubles dans une surconsommation générale. Il n'est pas toujours facile de résister à ces demandes. Pourtant, une fois le circuit de chauffage propre, bien filtré et correctement équilibré, il existe des moyens. Auparavant, il faudra néanmoins traiter certains dysfonctionnements (déséquilibres thermiques, mauvais fonctionnement des robinets à l'entrée des radiateurs, ou caisson pratiquement étanche recouvrant ceux-ci au prétexte qu'ils ne sont pas « jolis »

7. Les occupants ont changé leurs radiateurs sans respecter l'équivalence thermique.
Si la surface de chauffe est inférieure à celle des radiateurs d'origine, il peut s'ensuivre une surconsommation pour compenser les zones de sous-chauffe.

8. Les radiateurs ne peuvent pas être réglés précisément.

Les robinets thermostatiques permettent une « régulation » par radiateur et évitent en principe les « gaspillages ». Quand ils existent, ils peuvent néanmoins être bloqués, le « tartre » qui se trouve dans l'eau pouvant boucher le mécanisme. Dès lors, ils ne jouent plus leur rôle de « régulateur et peuvent en pratique déséquilibrer l'installation. Demandez l'avis de votre chauffagiste. Des précautions sont nécessaires à leur entretien, les laisser ouverts pendant l'arrêt du chauffage et les manipuler de temps à autre. On ne peut en aucun cas se plaindre qu'il fait trop froid dans son appartement si les robinets à l'entrée des radiateurs sont fermés ou ne sont pas vérifiés.

9. Le chauffagiste n'assure pas correctement le réglage et l'entretien de la chaudière.

Certains chauffagistes se contentent d'« ouvrir les vannes », ce qui peut coûter cher si les réglages des brûleurs ne sont pas bien faits ou si l'entretien des chaudières n'est pas assuré correctement. Il faudra donc s'assurer que le chauffagiste effectue les réglages nécessaires et assure l'entretien. Pour cela, le mieux sera d'abord de consulter le carnet d'entretien de la chaufferie. Quelques indices inscrits vous permettront de juger d'un bon entretien : le report systématique des températures de départ d'eau chaude (douze fois par an) ainsi que les analyses de combustion (au moins deux fois par an). Le conseil syndical peut utilement programmer une visite de la chaufferie avec le chauffagiste.

10. Le contrat de chauffage n'est pas « incitatif ».

Beaucoup de contrats de chauffage ne fixent pas des « objectifs » énergétiques au chauffagiste. Dès lors, aucune sanction n'existe en cas de dérive brutale ou progressive de la consommation, ce qui, au fil des ans, peut représenter des surconsommations importantes. La solution est de signer un contrat de « résultat » qui va obliger le chauffagiste à respecter des objectifs. En cas de dépassement énergétique, il devra prendre en charge une part des surconsommations. Pour négocier de tels contrats, il faut néanmoins l'assistance d'un thermicien compétent.

11. Le circuit est mal purgé.

La présence d’air dans un circuit hydraulique est toujours source de problème. Si, à l’occasion d’un entretien du circuit, celui-ci a dû être vidangé pour assurer le remplacement d’un organe défectueux, il est indispensable de le purger de son air pour que les radiateurs fonctionnent correctement. Les robinets de purge – le plus souvent à commande manuelle – sont situés en haut des radiateurs. L’air à évacuer se concentre la plupart du temps aux points hauts dans les radiateurs situés au dernier étage.
C’est là qu’il faut concentrer la purge. Les purges automatiques mal conçus sont parfois source de problème.

12. Les consommations d’énergie pour l’eau chaude sont excessives.

Dernier problème et non des moindres : celui des surconsommations liées à l’eau chaude qui peuvent venir, par exemple :

- d’un rendement d’été des chaudières dégradées. Deux chaudières fonctionnent parfois en parallèle alors qu’une seule chaudière est nécessaire pour produire l’eau chaude du sanitaire, ce qui diminue notablement le rendement et augmente inutilement la consommation fioul ;
- des calorifugeages des tuyaux dégradés ;
- des températures trop élevées sur l’ECS, etc.

Ce problème est délicat, et ne devra pas être négligé. L’eau chaude peut représenter jusqu’à 40-50 % du total des dépenses de combustible lorsque le système de production et de distribution est inadapté. Ces graves problèmes ne peuvent parfois être solutionnés en totalité sans implantation d’une nouvelle chaufferie.