

Chaufferie mise au point du conseil syndical

L'orientation consistant à se satisfaire de l'équipement de chauffage actuel tel que l'a un moment envisagé le conseil syndical dans son dernier rapport au prétexte que nous sommes proches de la fin de la période de chauffe et que nous n'avons pour l'instant pas de raisons graves de nous plaindre – même si cela est le cas - doit de mon point de vue être revue.

Il n'est pas ici question de remettre en cause la réception signée par le syndic il est seulement question que les réserves orales qu'il a faites lors de cette réception à notre demande soit levée. Pour cette raison et dans le cadre de l'entretien à venir de cette chaufferie nous ne devons pas de mon point de vue valider sans réagir le système en place.

Il y a à ceci de nombreuses raisons

Les quatre dossiers techniques devant être fourni au titre du contrat.

Un examen du dossier chaufferie permet de constater que le dossier fourni se limite à un assemblage en vrac et dans une même reliure des documents constituant les composants du système et ceci sans qu'aucun véritable classement ne soit effectué. Comment peut-il se faire que tous soit relié en vrac sans que la part des choses soit faite entre au moins les trois aspects différents importants et complémentaires qui devraient constituer un tel dossier et qui à évidence sont au moins ce qui relève :

1. de la sécurité avec le gaz (*faisant intervenir la téléalarme, les deux détecteurs de gaz et la valve d'obturation*)
2. du traitement des fluides (*Ceci sur chacun des deux circuits chauffage et ECS*).
Traitement filmogène sur ECS
Boues, contrôle pH et particules métallique sur le chauffage
3. du principe de marche avec un minimum d'information permettant de comprendre comment les sous-ensembles réagissent entre eux

Il est donc important que soit fournis en complément du circuit hydraulique et sans trop tarder le descriptif de fonctionnement expliquant le principe de marche des sous-ensembles principaux à savoir :

- *La régulation du système de chauffage*
- *Le rôle du capteur de température monté en terrasse à l'extérieur du bâtiment et sa courbe de linéarité avec certificat d'étalonnage*
- *le principe de marche du sous-ensemble assurant la génération d'eau chaude sanitaire (ballon sur le primaire fourniture instantanée sur le secondaire PID etc)*

Nous avons commencé avec JML à séparer ces trois notions en mettant des sticks de couleurs différentes mais ce n'est visiblement pas à nous de réassembler l'ensemble pour le rendre cohérent.

Dans la mesure où nos revendications ne sont pas seulement relatives à la qualité des dossiers fournis mais aussi à leur quantité, il serait en tout état de cause inutile de compléter les deux exemplaires manquants à l'identique. (en supposant que le syndic n'ai conservé qu'un exemplaire)

Remarques complémentaires pour mise en conformité du dossier technique

La documentation des composants n'est pas toujours adaptée à la taille des éléments fournis ce qui en soit n'est pas grave : il suffit de supprimer les documents inutiles

Plus gênant : le fait que certains documents relatifs aux composants ne soit pas conforme à ce que l'on peut attendre de celui-ci dans son comportement dans le système. Cette remarque concerne la documentation des pompes de circulation Grundfos montées sur la circulation du circuit chauffage

Plus grave les documents des sous-ensembles fournis ne correspondent pas toujours au matériel livré. Cette remarque concerne la documentation de la régulation Diematic montée sur les chaudières et assurant la régulation de la température glissante du primaire. À ce sujet le matériel livré est peut-être meilleur que le matériel promis au contrat (Nous le saurons plus tard) mais il est important que le dossier soit conforme à ce qui a été fourni. Ceci pour simplifier la tâche du syndic et indirectement la nôtre en cas de changement du fournisseur assurant l'entretien

Remarques complémentaires relatives à l'entretien

Le dossier technique doit impérativement préciser quels sont les deux fluides utilisés pour traitement des fluides caloporteurs sur chacun des deux circuits ECS et chauffage.

Nous souhaiterions aussi avoir une idée des consommations normales à prévoir pour ces fluides pour un équipement comme le nôtre La durée de vie d'une chaufferie est en effet fonction en grande partie de l'entretien des fluides. Entretien qui n'est plus assuré par Dipan.

Réglages de l'équipement

Les réglages ne se limitent pas à la période de chauffe mais doivent inclure également la période de *hors-chauffe* pour la simple raison que c'est la chaufferie qui assure également la fourniture de l'eau chaude sanitaire. Il a été prouvé après un an de palabre que l'énergie consommée pour assurer la fourniture de l'eau chaude du sanitaire avec l'ancien système représentait environ 45 % du total ce qui est plutôt catastrophique. (4,8 l/h en été pour assurer la fourniture de l'ECS) Pour cela nous avons dépensé grosso modo en seulement 10 ans équivalent de deux chaufferie identiques à celle que nous venons de commander.

A ce sujet le syndic ne doit pas revenir sur la promesse qu'il nous a faite de nous communiquer les consommations de gaz kWh mensuellement y compris hors période de chauffe.

Notes concernant les réglages

De l'eau chaude sanitaire

Pour des problèmes touchants à la légionellose les températures réglées sur le sous-ensemble assurant la génération ne devra pas être inférieure à 50° C au prétexte qu'il faut faire des économies d'énergie. Le réglage du PID assurant cette fonction devra probablement être amélioré et la température ne devra pas varier entre le jour et la nuit et rester stable disons à 50°C

Du circuit chauffage

Suite au d'enregistrement de températures qui ont été effectuées nous avons terminé la saison de chauffe avec des températures trop élevées environ 24° C le jour et 22° C la nuit (Les courbes peuvent être mises à disposition)

Il pourrait être proposé pour la prochaine saison de chauffe 21° le jour et 19° la nuit afin de solutionner le problème de cette sensible surchauffe. Ceci en n'augmentant pas le différentiel afin de limiter les risques de bruit à la remise en température

Problèmes et actions diverses

Pour un investissement réduit la copropriété a fait l'acquisition de deux capteurs de température enregistreur afin de quantifier les mécontentements éventuels des uns et des autres sans avoir à solliciter trop fréquemment les fournisseurs (mécontentements qui peuvent provenir d'une *orientation nord-sud*, d'un *défaut haut-bas du système d'équilibrage hydraulique*, d'une *comparaison extérieur-intérieur* aidant à comprendre ce qu'il faut faire sur la régulation en cas de mécontentement)

Problèmes et remarques annexes

Bruit

Les nostalgiques du chauffage électrique à effet joule devront se faire une raison : Il y aura probablement toujours des micro bruits avec les émetteurs thermiques hydrauliques. A moins que le système puisse être bouclé et la température programmée avec des rampes mais cela est peu probable. Ne serait-ce que du fait de l'absence de capteur interne au bâti.

Condensation

Lorsque s'est posé le problème du contact sur la pompe de relevage on a pu constater que les chaudières à condensation remplissaient vaillamment leur rôle par le fait que près d'un demi mètre cube d'eau s'était répandu sur le sol de la chaufferie alors qu'aucune fuite n'avait été constatée sur le réseau de tuyauteries ce qui est pour nous une excellente nouvelle qui devrait en toute logique se répercuter dans les quantités de gaz consommée

Clefs et salle annexe

La première petite salle à l'entrée de la chaufferie sera libre d'entrée pour le conseil syndical et les copropriétaires qui en feront la demande. Une armoire métallique a été prévue dans cette salle pour entreposer les documents et un petit PC portable qui sera, utilisé par la suite. Un exemplaire du dossier technique finalisé sera disposé dans cette armoire. Il semble important de rappeler que la chaufferie a été interdite d'entrée à quiconque pour éviter qu'un membre du conseil syndical se substitue à un automatisme défaillant comme cela a été trop souvent le cas dans le passé. Si les réserves mentionnées par le CS ci-dessus sont levés il n'y a à priori aucune raison pour que l'entrée de quiconque, à part le personnel d'entretien ne soit nécessaire. De toute façon les membres du CS ont compris que s'il ne fallait pas « toucher » il était souvent nécessaire « d'observer pour comprendre » afin de « rapporter » pour action à « ceux qui en principe savent » CAD les entreprises de maintenance qui sont seules habilitées et compétente pour intervenir « *manuellement* » sur les équipements

Partie privative de l'équilibrage hydraulique

Le CS a fait sa part du travail et il appartient au syndic de faire la sienne. Cette partie est dédiée aux copropriétaires qui souhaitent améliorer individuellement la régulation de la température dans leurs pièces de vie

Mise en marche automatique du chauffage ?

Cette fonction s'avère plus difficile à réaliser que pour une maison individuelle. Nous avons fait la demande après avoir apporté une aide limitée au syndic : Pas de réaction . L'automatisation complète n'est de toute façon pas envisageable si nous décidons de fermer les 4 valves à cde manuelle situées au départ du chauffage. Ceci pour éviter tout écoulement d'eau chaude par la valve 3 voie vers les radiateurs pendant l'été (valve par nature fuyarde)

Nous avons assez de PB de déperditions avec le réseau ECS non isolé dans les gaines verticales !) Ces valves devront être fermées par les entreprises de maintenance en fin de période de chauffe et ré ouverte au début de cette période.