
ALERTE CANICULE EN HIVER

LOGEMENTS COLLECTIFS SURCHAUFFÉS :

COMMENT AGIR ?



SOMMAIRE

■ AVANT-PROPOS

I. SURCHAUFFES HIVERNALES : POURQUOI Y METTRE FIN ?

1. ELÉMENTS DE DÉFINITION D'UNE SURCHAUFFE HIVERNALE.....	5
A. RÉGLEMENTATION.....	5
■ Définition.....	5
■ Limite supérieure de température.....	5
■ Exception à la limite des 19°C.....	6
■ Seuil minimum de température.....	6
B. CONFORT THERMIQUE.....	6
■ Définition.....	6
■ Une évaluation subjective.....	7
2. IMPACTS D'UNE SURCHAUFFE.....	8
A. IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	8
B. IMPACT ÉCONOMIQUE.....	8
C. IMPACT SANITAIRE.....	9

II. COMMENT RÉSOUDRE UN CAS DE SURCHAUFFE ?

1. IDENTIFIER LES CAUSES D'UNE SURCHAUFFE.....	9
A. IMMEUBLE EN PARTIE SOUS ET SURCHAUFFÉ.....	9
■ Déséquilibre thermique.....	9
■ Déséquilibre hydraulique.....	12
B. IMMEUBLE INTÉGRALEMENT SURCHAUFFÉ.....	12
2. SOLUTIONS TECHNIQUES.....	13
A. CHASSER LES APPORTS DE CHALEUR.....	13
■ Isolation des émetteurs.....	13
■ Appareils électriques.....	13
B. TRAITER LES DÉSÉQUILIBRES THERMIQUES ET HYDRAULIQUES.....	14
■ Rééquilibrage thermique.....	14
■ Rééquilibrage hydraulique.....	15
C. TRAITER LES CAS D'IMMEUBLES INTÉGRALEMENT SURCHAUFFÉS.....	15
D. RÉPARTITION DE CHALEUR.....	16
3. MOBILISATION.....	16
A. A QUI S'ADRESSER ?.....	16
B. CONCERTATION.....	17
C. AUTRES RECOURS.....	17

EXEMPLES DE CAS RENCONTRÉS DANS LES ESPACES INFO > ENERGIE.....	18
-----------------------------------------------------------------	----

■ POUR EN SAVOIR PLUS

■ AVANT-PROPOS

Dans le cadre de leur mission de conseil, les Espaces INFO > ENERGIE reçoivent de nombreuses demandes de personnes confrontées à des surchauffes en logement collectif.

Une situation de surchauffe correspond à une ambiance de température supérieure aux 19°C imposés par la réglementation. Elle concerne des locataires ou des propriétaires dont le logement est sujet à des apports de chaleur trop importants, par les logements mitoyens ou par des émetteurs de chauffage non réglables et qui veulent réduire la température mais sont dans l'incapacité de le faire.

La réalisation de ce guide a pour but de venir en aide à tout habitant de logement collectif qui souhaite agir au niveau de sa copropriété ou de son bailleur social pour limiter les impacts négatifs d'une température excessive sur le climat ainsi que sur son budget et sa santé. Il s'agit, en d'autres termes, de proposer au lecteur confronté à une situation de surchauffe en logement collectif un argumentaire et de lui présenter les recours possibles.

Ce document prend donc la forme d'un guide pratique visant à accompagner le lecteur dans sa démarche. Il donne les premiers éléments à connaître en cas de surchauffe et fournit des pistes de réflexion pour agir au sein de l'immeuble.

I. SURCHAUFFES HIVERNALES : POURQUOI Y METTRE FIN ?

1. ELÉMENTS DE DÉFINITION D'UNE SURCHAUFFE HIVERNALE

A. RÉGLEMENTATION

Depuis 1979, les articles R 131-19, R 131-20 et R 131-23 du Code de la construction et de l'habitation (Livre 1^{er}, Titre III, Chapitre 1^{er}, section 4) définissent les températures de chauffage dans des immeubles collectifs.

■ Définition

Une surchauffe dans un logement correspond à une **température de chauffage moyenne (1) élevée** du fait du chauffage collectif ; température qui engendre un inconfort et des nuisances pour l'occupant.

■ Limite supérieure de température

La limite supérieure de température de chauffage (2) est fixée selon le Code de la construction et de l'habitation à 19°C.

En pratique, il est difficile de réguler parfaitement l'intégralité d'un immeuble à 19°C précisément. On peut donc considérer qu'il y a surchauffe préjudiciable si la température de la pièce principale est supérieure à 22°C et que l'occupant ne dispose d'aucun autre moyen que l'ouverture des fenêtres pour rafraîchir le logement.

La disposition légale de 19°C n'est pas parfaitement applicable, néanmoins elle donne un repère juridique en cas de surchauffe, ainsi qu'un objectif de température à atteindre lors de la conception ou du réglage d'un appareil de régulation de chauffage.

(1) TEMPÉRATURE DE CHAUFFAGE

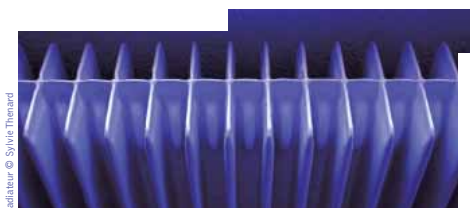
▼ Article R 131-19 du Code de la Construction et de l'Habitation

- la température de chauffage est celle qui résulte de la mise en œuvre d'une installation de chauffage, quelle que soit l'énergie utilisée à cette fin et quels que soient les modes de production de chaleur
- un local à usage d'habitation est constitué par l'ensemble des pièces d'un logement
- la température de chauffage d'une pièce d'un logement ou d'un local à usage autre que l'habitation est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ou du local, à 1,50 mètre au-dessus du sol
- la température moyenne d'un logement ou d'un ensemble de locaux à usage autre que l'habitation est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce ou local.

(2) LIMITE SUPÉRIEURE DE TEMPÉRATURE DE CHAUFFAGE

▼ Article R 131-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Dans les locaux à usage d'habitation, d'enseignement, de bureaux ou recevant du public et dans tous autres locaux, [...] les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R. 131-20, fixées en moyenne à 19° C :
- pour l'ensemble des pièces d'un logement ;
 - pour l'ensemble des locaux affectés à un usage autre que l'habitation et compris dans un même bâtiment.



■ Exception à la limite des 19°C

Dans certains cas, la limite supérieure de température de chauffage établie à 19° C peut être réévaluée à la hausse. Cela concerne, par exemple, les centres hospitaliers ou encore les établissements accueillant des personnes âgées.

L'article R131-23 du Code de la Construction et de l'Habitation explique ainsi la volonté de certains occupants d'immeubles de maintenir une température plus élevée chez eux dans leur propre appartement mais ne justifie pas une surchauffe de l'ensemble de l'immeuble.

▼ A propos de l'article R131-23 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les recherches médicales sur la question de la température du corps ont mis en évidence une diminution de la température corporelle des **personnes âgées**, à partir de 70 ans environ, ou **malades**. Ce constat peut justifier scientifiquement une disposition légale : selon l'article R-131-23 du Code de la Construction, la limite de 19°C ne s'applique pas dans « les logements, les locaux et les établissements où sont donnés des soins médicaux à des personnes non hospitalisées, les établissements hospitaliers et les logements, locaux et établissements où sont logés ou hébergés des personnes âgées », pour lesquels des décrets spécifiques fixent par catégorie, d'autres limites supérieures de température, plus élevées que 19°C.

■ Seuil minimum de température de chauffage

La loi définit par ailleurs un **seuil minimum (3) de température de chauffage** (article R111-6). Cette obligation réglementaire est à prendre en compte si une baisse de température dans un immeuble est décidée. Elle sera une limite à ne pas franchir.

(3) SEUIL MINIMUM DE TEMPERATURE DE CHAUFFAGE

▼ A propos de l'article R111-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

[...] le décret n° 69-256 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation prévoyait dans son article 6 que les équipements et les caractéristiques des bâtiments d'habitation doivent être tels qu'il soit possible de maintenir la température intérieure résultante au centre des pièces au-dessus de 18 °C. Cette exigence a été codifiée, par l'article R. 111-6 du code de la construction et de l'habitation, et précise aujourd'hui que les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18 °C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs **de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18 °C**. Ces exigences portent sur les bâtiments construits depuis 1969.

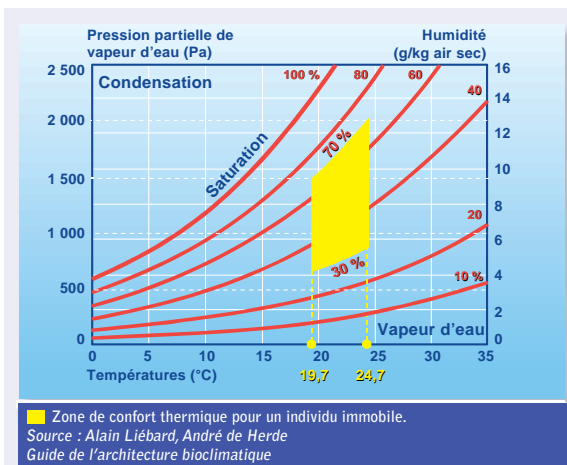
B. CONFORT THERMIQUE

La réglementation impose donc une température de chauffage à 19°C. Cependant, cette température est à relier à la notion de confort thermique afin de convenir d'une température idéale de chauffage au sein de l'immeuble.

■ Définition

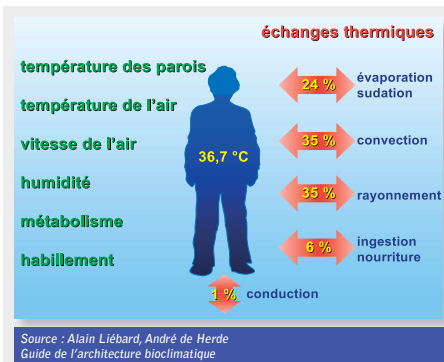
Le concept de « confort thermique » exprime un **état de satisfaction** vis-à-vis de l'ambiance thermique d'une pièce ou d'un logement. On parle généralement de sensation de chaud ou de froid. Si la perception est neutre, le corps est alors en équilibre avec son environnement grâce aux différents modes d'échanges d'énergie.

La notion de confort thermique a fait l'objet d'études physiologiques poussées, dès les années 1960. On considère généralement suite à ces études, que la « zone de confort » pour une personne légèrement vêtue, complètement au repos, dans un air immobile, est une température comprise entre 20 et 25°C une humidité relative comprise entre 30 et 70%.



Une idée répandue serait qu'il existe une corrélation assez simple entre « confort » et « température » dans le logement. Plus il fait chaud, dans la limite de l'acceptable, plus nous ressentons une sensation de confort.

Une approche détaillée de la question du « confort thermique » donne des réponses plus nuancées. De nombreux paramètres liés aux caractéristiques physiques de l'intérieur du logement entrent en jeu : la température de l'air et des parois, l'humidité, la vitesse de l'air, la stratification des températures, les matériaux utilisés pour les revêtements.



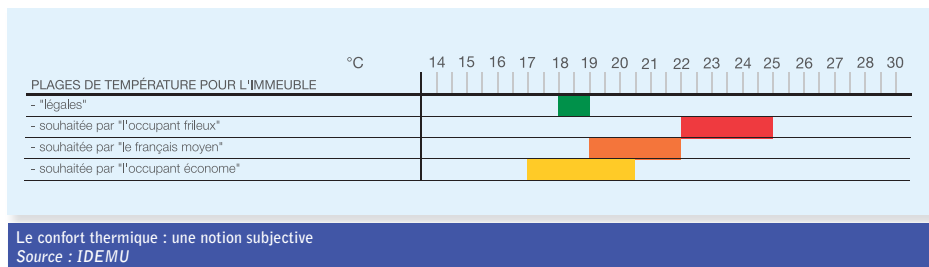
Ainsi, en faisant varier les différents paramètres mentionnés sur le schéma ci-dessus, les personnes peuvent atteindre leur zone de confort thermique ou en sortir, en d'autres termes, se retrouver en sensation de froid ou de chaud.

En pratique dans le bâtiment, c'est généralement sur le paramètre « température de l'air » que l'on agit pour augmenter son confort thermique, à l'aide de système de chauffage et, pour certaines constructions, de climatisation. Comme nous l'avons vu, il ne s'agit toutefois pas du seul paramètre à intégrer dans la question de confort thermique.

■ Une évaluation subjective

Le confort thermique est une composante importante du **bien-être de l'individu**, traduisant un certain **degré de satisfaction par rapport à une ambiance thermique**. Son évaluation est empreinte de subjectivité. Pour une température donnée, le degré de satisfaction varie d'une personne à l'autre car chacun perçoit, interprète et s'adapte à cette température selon son état (jeune ou âgé, malade ou en bonne santé ...) et ses prédispositions naturelles (sensibilité, attentes, habitudes, etc.)

Aussi, on parle d'inconfort thermique lorsqu'une personne juge la température comme étant inadaptée pour elle.



Une température sera jugée d'autant plus inadaptée qu'elle est imposée, et que les moyens d'agir sont limités.

Selon une étude réalisée par l'Institut de Psychologie de Lausanne (2008), les notions de liberté individuelle et de contrôle sont centrales dans le degré

de tolérance psychologique à la surchauffe ; car le seuil de tolérance à la chaleur est abaissé « lorsque les moyens d'agir sur la surchauffe sont entravés [contraintes sociales, limitations techniques, ...], et qu'il y a cumul avec d'autres variables ayant un impact négatif [stress, conflits interpersonnels, ...] ».

2. IMPACTS D'UNE SURCHAUFFE

A. IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le chauffage représente une part de près de 20% des émissions de CO₂, avec une moyenne de 1 500 kg de CO₂ par français par an, sur un total d'émissions de CO₂ de 7 500 kg/habitan.

Les émissions de gaz à effet de serre, en gramme de CO₂/kilowattheure d'énergie finale, sont présentées dans le tableau suivant :

SOURCE DE CHALEUR	EMISSIONS DE GES EN G DE CO ₂ /KWH
Fioul	283
Gaz	233
Réseau de chaleur (CPCU)	195
Electricité pour le chauffage	180 à 600

L'objectif à long terme de la France est une réduction des émissions de GES à un niveau de l'ordre de **1 800 kg de CO₂** par personne et par an pour stabiliser la concentration en CO₂ dans l'atmosphère et ainsi éviter des perturbations du climat irréversibles. Cet objectif ambitieux représente une division par 4 des émissions de GES pour un Français moyen. **C'est l'objectif du Facteur 4.**

L'exemple ci-contre montre que l'objectif du Facteur 4 n'a rien d'inaccessible, en suivant une démarche d'efficacité énergétique et d'usage rationnel de l'énergie.

EXEMPLE

Une famille de 4 personnes consommant 15 000 kWh pour se chauffer à 22°C, n'en consommera plus que 12 000 environ si la température passe à 19°C. Les émissions de gaz à effet de serre seront diminuées de **585 kg de CO₂** dans le cas d'un chauffage urbain à Paris, ou **850 kg** avec le fioul.

Les émissions CO₂ de chauffage de cette famille pourront être encore réduites de 30 à 40% si la copropriété ou l'organisme bailleur décide d'investir dans une chaudière performante et dans l'isolation de l'immeuble. La consommation de chauffage de ces « occupants exemplaires » serait de seulement 2 000 kWh par personne, ou encore de 400 kg de CO₂ par an.

B. IMPACT ÉCONOMIQUE

Surchauffer un immeuble engendre également un surcoût économique non négligeable. En effet, selon l'ADEME, **chaque degré de chauffage supplémentaire implique une hausse de 7% sur la facture de consommation énergétique.**

Ainsi, un logement chauffé à 22°C dont l'occupant supporte des frais de combustible de 700 euros par

an, verrait sa facture se réduire de 147 euros (21%) environ si la température atteignait le niveau réglementaire de 19°C.

A l'échelle d'un immeuble de plusieurs dizaines de logements, l'amélioration d'une situation de surchauffe permettrait des économies de l'ordre de plusieurs milliers d'euros par an. Ces fonds pourraient être réinvesti plus utilement à des travaux d'économie d'énergie (ex : isolation).

C. IMPACT SANITAIRE

Les conséquences liées à la surchauffe de logements collectifs ne sont pas seulement économiques et environnementales.

En dépit d'un manque de documents scientifiques permettant de déterminer l'impact d'un logement surchauffé sur la santé, **les problèmes de santé** attribués à la surchauffe sont récurrents (dessèchement de la peau et des muqueuses, mauvaise circulation sanguine, problèmes oto-rhino-laryngologiques, maux de tête).

La surchauffe réduit l'humidité de l'air et engendrerait un assèchement des muqueuses et des bronches.

Par ailleurs, les « chocs thermiques » au moment de sortir, augmenteraient la vulnérabilité face aux microbes pathogènes et donc la fréquence des maladies.

Les surchauffes en logement collectif peuvent donc avoir d'importantes conséquences environnementales, économiques et sanitaires. Ce guide pratique peut, dans ce cadre, répondre à un besoin d'information et d'argumentaire pour les lecteurs souhaitant se mobiliser sur ces questions de surchauffe. La seconde partie du guide fournit les éléments et pistes de réflexion nécessaires pour tout lecteur souhaitant agir au sein de son immeuble.

II. COMMENT RÉSOUDRE UN CAS DE SURCHAUFFE ?

1. IDENTIFIER LES CAUSES D'UNE SURCHAUFFE

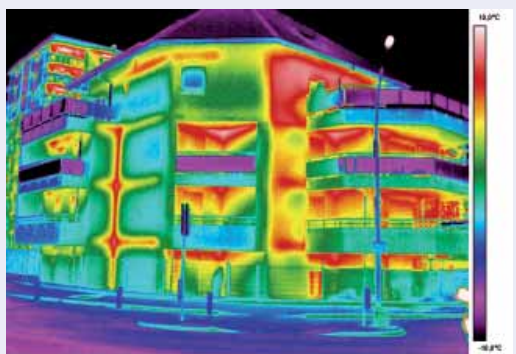
A. IMMEUBLE EN PARTIE SOUS ET SURCHAUFFÉ

■ Déséquilibre thermique

Bien souvent, dans un même immeuble dont des occupants subissent une surchauffe, se trouvent aussi des occupants sous-chauffés (température inférieure à 18°C). Pour le gestionnaire, il n'est donc pas question de réduire la puissance de chauffage.

Ces différences de température peuvent être expliquées par des déperditions thermiques qui sont plus importantes pour certains appartements que pour d'autres. Dans ce cas, on dit qu'il y a déséquilibre thermique.

Thermographie de façade d'immeuble
laissant apparaître des zones
de déperdition de chaleur
source : ITC.







La sous-chauffe partielle peut avoir pour cause :

- un défaut d'isolation thermique ou une mauvaise étanchéité à l'air de l'immeuble
- une exposition sur des zones froides (nord, ventées)
- une dégradation de l'isolation, qui se constate surtout aux endroits les plus exposés aux intempéries. Les joints de façade se dégradent ou des fissures apparaissent, la pluie s'infiltré dans les murs rendant les appartements humides. Même s'il fait 20°C dans ces logements, les occupants peuvent ressentir un inconfort.
- une puissance de radiateurs mal calculée au départ
- Un ajout de radiateurs par certains occupants, sans avis de la copropriété/du gestionnaire ni du chauffagiste. Sans un ajustement de la chaudière, ceux-ci ont alors une température supérieure à leurs voisins qui eux se retrouvent en situation de sous-chauffe.

■ Déséquilibre hydraulique

Si l'immeuble est correctement et uniformément isolé, une autre cause de déséquilibre est l'insuffisance de puissance de chauffage apportée par les radiateurs dans certains appartements.

Cela peut avoir pour cause :

- l'absence d'organes d'équilibrage dans l'installation ou leur mauvais réglage.
- un embouage, c'est-à-dire des dépôts de tartre et de matières en suspension (surtout oxydes de fer) qui encombrant les canalisations et modifient le débit d'eau chaude. Cet embouage peut-être détecté localement, par exemple si l'on constate que la partie basse des radiateurs reste froide. La chaudière apportera alors plus de chaleur pour maintenir la température dans les appartements où le circuit est emboué ; ce qui a pour conséquence une surchauffe dans les appartements où l'eau circule normalement. Phénomène d'autant plus marqué qu'il fait froid à l'extérieur.

B. IMMEUBLE INTEGRALEMENT SURCHAUFFE

Un immeuble équilibré mais intégralement surchauffé a généralement pour cause de mauvais réglages liés à :

> Un exploitant intéressé

La structure qui gère le chauffage peut, dans certains cas, également être fournisseur d'énergie. A noter ici la contradiction avec l'article L131-2 du Code de la Construction et de l'Habitation : « *Sont nulles et de nul effet, à compter du 2 novembre 1974, toutes stipulations contractuelles relatives à l'exploitation des installations de chauffage et de climatisation ou se référant à cette exploitation, notamment pour la gestion des immeubles, lorsqu'elles comportent des modalités de rémunération des services favorisant l'accroissement de la quantité d'énergie consommée* ».

Dans ce cas, il importe de relire et renégocier certains contrats d'exploitation.

> Un confort qui prime sur les économies

Il arrive qu'un ou des copropriétaires possèdent un double des clefs de la chaufferie et règlent le chauffage de l'immeuble. Or, sauf accord avec le chauffagiste, ou/et autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, il n'est pas permis à un copropriétaire de détenir ces clefs et d'intervenir lui-même sur la chaudière collective.



immeubles parisiens © Jean-Paul Bourin

2. SOLUTIONS TECHNIQUES

A. CHASSER LES APPORTS DE CHALEUR

Outre l'ouverture des fenêtres – solution inévitable néanmoins peu satisfaisante – il existe des mesures simples et peu coûteuses pour réduire le niveau de température dans les logements.

■ Isolation des émetteurs

-S'il n'est pas possible de régler les radiateurs, il est envisageable de les isoler thermiquement en les entourant de matériaux isolants.

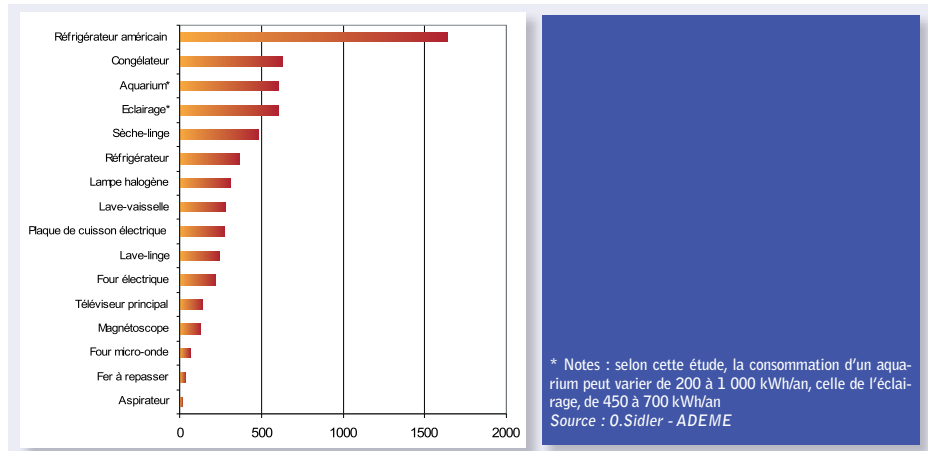
-Dans le cas d'un plancher chauffant, la pose de tapis épais sur cette surface chaude peut réduire efficacement les apports thermiques.

-Il n'y a pas que les radiateurs (ou planchers chauffants) qui apportent la chaleur du chauffage collectif. Les tuyaux de chauffage peuvent représenter une part non négligeable des apports. Ceux-ci sont faciles à réduire : enveloppez les tuyaux qui passent dans votre appartement de gaine en mousse isolante servant normalement à isoler le tuyau d'eau chaude sanitaire. Son coût est minime (moins de 4 euros par mètre linéaire).

■ Appareils électriques

Toute énergie électrique consommée dans le logement finit sous forme de chaleur. Ainsi en matière d'appareils électriques, des réductions d'apport de chaleur peuvent être réalisées, avec pour conséquence supplémentaire des économies financières.

Le graphique suivant montre quels sont les apports de chaleur annuelle, en kWh, de différents appareils électriques :



En privilégiant l'utilisation de certains appareils, notamment ceux qui se trouvent en bas du graphique ci-dessus, vous réduisez directement les apports de calories.

Ex : Les lampes basse consommation, pour éclairer une même pièce, consomment 4 à 5 fois moins d'électricité que les ampoules à incandescence et produisent donc 4 à 5 fois moins de chaleur.

De plus, l'« étiquette énergie » tend à se généraliser sur tous les appareils en vente : à l'achat, préférez les produits classés A, qui consomment moins d'électricité pour un même service rendu.



Réfrigérateur door © Guillermo Iabso

Energie		Réfrigérateur- Congélateur
Fabricant Modèle	Marque modèle	
Économe A		
Peu économe Consommation d'énergie kWh/an <small>(sur la base de mesures prises pour 24h/jour dans des conditions d'usage normale)</small> 200 <small>La consommation réelle dépend des conditions d'installation et de la localisation de l'appareil</small>		
Capacité de denrées fraîches Capacité de denrées congelées	200 80 	
Bruit (dB(A) par picowatt) <small>Une fréquence sonore élevée figure dans la brochure</small> 40 <small>Norme EN 125, mai 1999. Niveau A 2007/2002 selon le Règlement de l'Union Européenne</small>		

Exemple d'étiquette énergie, ici pour un réfrigérateur-congélateur

B. TRAITER LES DÉSÉQUILIBRES THERMIQUES ET HYDRAULIQUES

■ Rééquilibrage thermique

Si une partie des occupants se trouve chauffée correctement dans les appartements les plus mal exposés, tandis qu'une autre partie est à une température excessive, il y a un intérêt certain à isoler en particulier les murs les plus mal exposés, et/ou à installer des fenêtres plus isolantes. Généralement, les murs extérieurs au nord ou exposés au vent, les toitures, planchers au-dessus de caves sont les parois où ont lieu le plus de déperditions.

Si cette solution n'est pas envisageable pour des raisons techniques, une copropriété peut décider en Assemblée Générale d'augmenter le nombre de radiateurs dans les appartements sous-chauffés. En HLM, le gestionnaire peut, sur demande, augmenter le nombre de radiateurs dans les appartements sous-chauffés. Cela évitera d'apporter une puissance majorée pour l'ensemble de l'immeuble.

Consulter les Fiches Techniques IDEMU « Habitat collectif »

N°5 : Amélioration des performances thermiques des parois opaques – Isolation par l'intérieur –

N°9 : Amélioration ou remplacement des fenêtres existantes

N° 19 : Isolation Thermique par l'Extérieur

N° 22 : Isolation des planchers – sur locaux non chauffés –

■ Rééquilibrage hydraulique

Lorsque l'eau ne circule pas avec le même débit dans tous les appartements, des actions curatives sont alors nécessaires. La plus importante consiste à effectuer un débouage, c'est-à-dire nettoyer l'eau du réseau des boues qui s'accroissent au fil des ans. Il faut en général faire appel à des entreprises spécialisées, après un diagnostic qui établit la pertinence d'une telle opération.

L'embouage est suivi d'un équilibrage hydraulique, c'est-à-dire d'un réglage des débits dans les différentes branches du réseau. A cette occasion des organes de régulation sont mis en place ou remplacés. Une telle opération peut résoudre de nombreux cas de surchauffe. Cela permet ainsi de réduire la consommation, d'une part parce que le rendement de la chaudière est amélioré, d'autre part parce qu'il n'y a plus de déséquilibre qui pousse à chauffer au maximum. Enfin les risques de détérioration des chaudières et des circulateurs sont réduits.

Des **actions préventives** peuvent permettre d'éviter ce genre de problème :

- > La pose d'un « clarificateur » qui permet d'éviter l'embouage de l'installation
- > Entretien régulièrement les radiateurs ou inciter à le faire
- > Ouvrir les robinets de radiateurs de temps en temps dans les pièces peu ou pas chauffées
- > Ne pas les laisser fermés hors de la période de chauffe.

Consulter la Fiche Technique IDEMU « Habitat collectif » - N°13 : Amélioration du système de chauffage collectif.

C. TRAITER LES CAS D'IMMEUBLES INTEGRALEMENT SURCHAUFFES

Un suivi des factures permet d'établir la surconsommation de l'immeuble et son évolution en fonction du temps. La quantité d'énergie utilisée annuellement pour le chauffage (en énergie finale) peut être rapportée à la surface habitable et être comparée à la moyenne française, qui est d'environ 180 kWh/m² et par an. Si vous obtenez un résultat supérieur, de grandes marges de progression faciles à mettre en œuvre existent, et c'est un argument en faveur d'une action de réduction des consommations.

- > Effectuer une vérification du système de chauffage
- > Diminuer progressivement la température de consigne (par exemple, 1°C toutes les 3 semaines).
En complément, proposer éventuellement une isolation des logements et/ou l'installation d'un chauffage d'appoint pour les personnes ne se satisfaisant pas de 19°C.
- > Envisager l'individualisation des frais de chauffage

Remarques :

Des Bilans Energétiques Simplifiés (BES), tel que celui proposé par l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) permettent un suivi des consommations d'énergie.

Consulter la Fiche Technique IDEMU « Habitat collectif » - N°25 : Mise en place d'un tableau de bord des consommations énergétiques en copropriété.



D. RÉPARTITION DE CHALEUR

L'une des solutions souvent proposées en cas d'immeuble intégralement surchauffé est de poser des compteurs de chaleur qui permettront de connaître la consommation de chaque lot, et de faire payer chacun en fonction de sa consommation.

Cette démarche est encouragée par la loi : le décret 91-999 du 30 septembre 1991 modifiant les articles 131-2 du Code de la Construction et de l'Habitation impose de munir « *d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif* » tout « *immeuble collectif, équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant* ».

En pratique, cette loi n'est que peu appliquée : la plupart des immeubles devraient légalement être dotés de dispositifs pour compter la chaleur (ce, depuis le 1er octobre 1991), mais ne le sont pas.

Néanmoins, tout comme l'article R 131-20, ce décret « imposant » la pose de compteurs de chaleur est un argument non négligeable.

Consulter la Fiche Technique IDEMU « Habitat collectif » - N°7 : Individualisation des frais de chauffage en habitat collectif

3. MOBILISATION

A. A QUI S'ADRESSER ?

L'occupant d'un immeuble n'a généralement pas le droit d'agir sur le réglage général de la chaudière, ou l'équilibrage du réseau. Il doit alors s'adresser à la personne physique ou morale responsable de cette gestion.

Il existe différents statuts d'occupation : dans chaque cas, vous avez un interlocuteur à qui vous pouvez faire connaître votre situation.

-Vous êtes copropriétaire occupant.

L'interlocuteur est d'abord le conseil syndical, qui doit faire remonter au syndic ou au chauffagiste vos remarques ou demandes.

-Vous êtes locataire d'un bailleur particulier.

Vous pouvez faire part de ce problème à votre propriétaire, qui a la charge d'assurer votre confort. Il doit donc relayer la demande selon la modalité évoquée ci-dessus.

-Vous êtes locataire d'un organisme bailleur public (HLM) ou privé.

Vous avez un interlocuteur au sein du bureau gérant votre location. Les obligations en terme de respect des articles du code de la construction sont les mêmes que dans le cas d'une copropriété.



B.CONCERTATION

Si, après avoir sollicité la personne ou structure responsable de la gestion de l'immeuble, la situation reste inchangée, la concertation peut apparaître comme étant un recours efficace pour toute personne confrontée à des problèmes de surchauffe en logement collectif.

La mobilisation des autres résidents peut certes paraître contraignante, mais une démarche menée collectivement aboutit souvent plus rapidement et plus facilement. Il convient donc d'évoquer la question de la surchauffe avec les autres occupants afin de savoir s'ils ressentent également une gêne. Une conversation menée sans préjugés, dans le respect d'autrui et la volonté de compréhension de ses besoins, amène la plupart du temps à des solutions convenant à tous.

Une concertation de l'ensemble des occupants peut en outre permettre de trouver des solutions sans prestation coûteuse d'étude.

Pour cela, une médiation par une personne extérieure pourrait catalyser et encadrer la discussion : c'est un travail que peuvent effectuer les «conciliateurs de justices», ou encore proposé par des entreprises privées.

Les arguments* donnés dans la première partie de ce guide peuvent par ailleurs aider à convaincre la copropriété/le gérant d'entamer une démarche pour mettre fin à la surchauffe, si elle apparaît comme le meilleur choix pour tous.

* Arguments d'ordre réglementaire, liés à la notion de confort thermique ou encore aux impacts d'une surchauffe.

C.AUTRES RECOURS

Dans le cas où, en dépit de l'usage des informations mentionnées précédemment, vous vous trouvez toujours dans un logement inconfortable du fait d'une température excessive, le recours à la loi peut apparaître comme le dernier moyen possible d'améliorer la situation.

Avant d'entreprendre une démarche juridique, il est toutefois vivement conseillé de mettre en application les différentes informations fournies pour traiter les problèmes de surchauffe, notamment les gestes à effectuer chez soi (isolation, appareils électriques, etc.).

Si vous considérez que **tous les autres recours ont été épuisés**, et seulement dans ce cas, il existe donc la possibilité de porter plainte pour non-respect de l'article R 131-20 du code de la Construction et de l'Habitation, qui implique un trouble de jouissance de votre logement. La responsabilité du syndic est engagée à ce titre (article 1384 du code civil).

Il n'existe à notre connaissance qu'un seul cas d'application de l'article R131-20 : la cour d'appel de Paris a condamné le 29 septembre 2004 un syndic à payer la somme de 5 000 euros à un copropriétaire dont la température de logement était de 24°C.

Pour faire constater la surchauffe, vous pouvez :

- effectuer un constat d'huissier de la température
- faire une pétition dans l'immeuble

Vous pouvez envoyer par courrier avec accusé de réception ces constat/pétition, accompagnés des articles de loi et de la jurisprudence mentionnés ci-dessus, au chauffagiste, au conseil syndical et syndic/bailleur social/bailleur privé.

Le simple rappel de ces demandes et de la loi peut donner de l'importance au problème soulevé. En cas d'absence de réponse, un dépôt de plainte peut être envisagé pour engager une procédure devant un tribunal d'instance.

EXEMPLES DE CAS RENCONTRÉS DANS LES ESPACES INFO> ENERGIE

Pour illustrer au mieux les différents constats et pistes évoqués dans ce guide, quatre cas rencontrés dans les Espaces INFO> ENERGIE sont présentés ci-après.

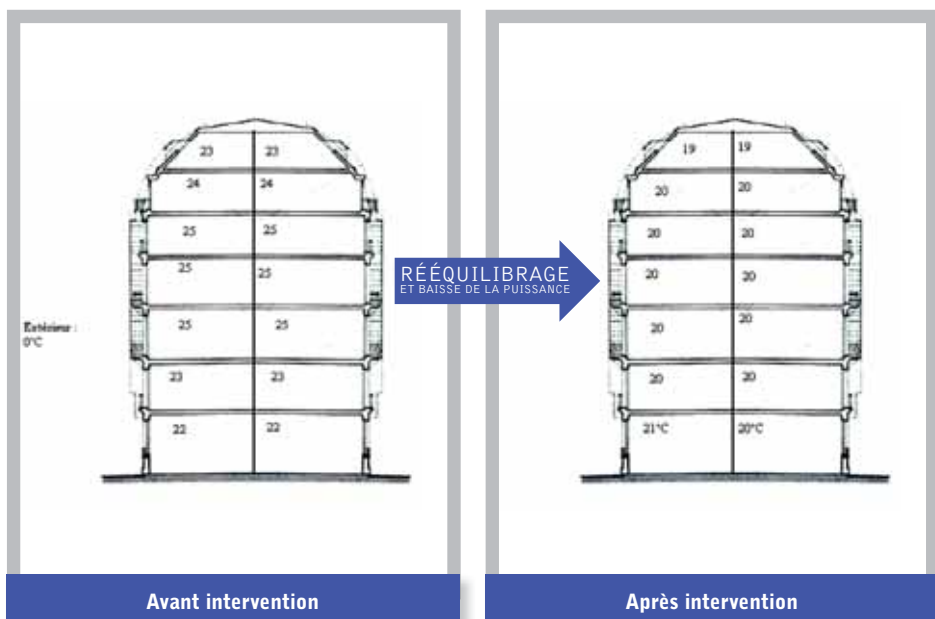
Afin de nourrir cette rubrique, n'hésitez pas à faire part de votre expérience aux Conseillers INFO> ENERGIE.

Surchauffe en copropriété

Une copropriété de 14 appartements faisant tous 50 m² a contacté les Espaces INFO> ENERGIE en novembre 2008.

Dans cette copropriété, les personnes des appartements du bas demandaient à être chauffées à 22°C. Certaines personnes dans les étages supérieurs, se retrouvaient donc largement au dessus de la consigne 19°C, même en fermant les radiateurs.

Il leur a ainsi été conseillé de s'adresser à un chauffagiste, le problème étant certainement lié à un déséquilibre thermique et / ou hydraulique.



Résultat (2009)

Le problème de surchauffe a été résolu grâce aux différents rééquilibrages et la plupart des habitants de l'immeuble sont satisfaits de ce résultat. Il a été conseillé à ceux qui souhaitent une température plus élevée d'utiliser un appoint individuel.

Cette intervention a eu, en outre, des conséquences économiques considérables (illustrées dans le tableau suivant).

	AVANT INTERVENTION	APRÈS INTERVENTION POUR RÉPARTITION
Température moyenne fournie par le chauffage central	24°C	20°C
Consommation unitaire	200 kWh/m ² /an	144 kWh/m ² /an
Consommation globale	140 000 kWh	100 800 kWh
Facture de gaz (combustible seul) pour l'ensemble de l'immeuble	7 000 €	5 040 €
Coût annuel par copropriétaire (combustible seul)	500 €	360 €

Conséquences économiques de la baisse de température, en termes de dépense de chauffage.



Housing estate, facade, balconies © Infinite XX

Problème de surchauffe en appartement – plancher chauffant

Madame P. a contacté son Espace INFO > ENERGIE en février 2007 : elle souhaitait trouver une solution à une surchauffe de 23°C causant maux de têtes et dépenses de chauffage importantes.

Il lui a été conseillé d'aborder le sujet en assemblée générale de copropriété et de proposer une réduction de température en réglant la chaudière gaz.

Résultat (2009)

Le problème est largement atténué, la chaudière a été réglée et la température est désormais de 20°C. Il n'y a par ailleurs vraisemblablement pas d'occupant qui se plaint de température trop basse.

La température de 20°C est toutefois encore considérée par Mme P. comme trop importante dans les chambres pour dormir. Mais dans ce cas, il n'est pas possible de régler de nouveau la chaudière pour avoir une baisse de température (au risque d'avoir des plaintes pour sous-chauffe).

Il a donc été conseillé de se renseigner sur la possibilité d'avoir accès à des vannes de débit. L'absence de moyen de réglage individuel se justifie peut-être par un équilibrage de l'ensemble de l'installation de l'immeuble : en ce cas il reste possible

- collectivement d'envisager la mise en place d'un ralenti de nuit
- individuellement de réduire les apports de chaleur dans les chambres par la pose de moquette ou de tapis épais.

Surchauffe au travail

Monsieur C. a contacté les Espaces INFO > ENERGIE en août 2009 concernant un problème de surchauffe au sein de la structure dans laquelle il travaille. En hiver 2008, la température dans son bureau se situait ainsi entre 24 et 27°C, ce qui engendrait un inconfort important pour Monsieur C. (maux de tête, problèmes respiratoires, etc.) ; d'autant plus qu'il était particulièrement exposé (sous la bouche d'air chaud).

Après plusieurs tentatives de conciliation, il lui a donc été conseillé de soumettre sa requête à sa direction en évoquant la limite des 19°C fixée par la réglementation (Article R131-20 du Code de la Construction et de l'Habitation voir p.5) et en faisant référence à la jurisprudence.

Résultat (novembre 2009)

Après avoir envoyé ces divers éléments par courriel à la direction des ressources humaines, la consigne de chauffage, initialement à 24°C a été abaissée à 19°C. Les maux de tête de M. C. ont alors disparu et il peut maintenant travailler dans des conditions plus confortables.

Les économies engendrées peuvent être estimées entre 25% et 40% de la consommation de chauffage.

Surchauffe en location - Réglage du chauffage

Madame T. a contacté un Espace INFO > ENERGIE en janvier 2008 : elle souhaitait trouver une solution à une surchauffe de 25°C et parfois plus. Cela causait un inconfort « l'obligeant » à ouvrir les fenêtres assez souvent et à vivre en tenue d'été en plein hiver.

Son appartement, situé dans un immeuble années 1990, est équipé d'un plancher chauffant. De plus, des radiateurs équipés de robinets thermostatiques sont présents dans toutes les pièces. Ces radiateurs sont en permanence éteints et le plancher chauffant n'est pas réglable a priori.

Locataire d'un logement social, elle a déjà tenté d'en parler à de multiples reprises avec son gardien et le responsable des services techniques du bailleur HLM. Il lui a été répondu qu'il est « impossible de baisser la température du chauffage pour ne pas pénaliser certains appartements déjà difficiles à chauffer ».

Le diagnostic est donc clair pour le Conseiller INFO > ENERGIE : **il existe un problème d'équilibre thermique et/ou hydraulique au sein de l'immeuble** au niveau du circuit de distribution du chauffage. Mme T. fait part de cette remarque à son bailleur qui promet de demander au chauffagiste de régler la question.

Résultat

Un débouage et un équilibrage sont réalisés et l'hiver suivant, la température constatée est de l'ordre de 21°C. Une température plus confortable est également à noter dans les appartements sous-chauffés des autres immeubles.



le moulin © Marc Rigaud

■ POUR EN SAVOIR PLUS

Si les éléments apportés par ce document ne suffisent pas, si vous voulez plus de renseignements, vous pouvez contacter :

-Votre Espace INFO> ENERGIE, dont vous aurez les coordonnées en appelant le 0 810 060 050 (numéro azur) ou sur le site Internet de l'ADEME :
<http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/InfoEnergie.html>

■ ADRESSES ET SITES UTILES

- Association des responsables de copropriété (ARC)
29 rue Joseph Python - 75020 Paris
Tél : 01.40.30.12.82
www.unarc.asso.fr

- Consommation, Logement et Cadre de Vie (association CLCV)
CLCV – 17 rue Monsieur - 75007 Paris
Tél : 01.56.54.32.10
www.clcv.org

- Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)
2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris
Tél : 01 42 02 05 50
www.anil.org

- Agence nationale de l'habitat (ANAH)
8, avenue de l'Opéra – 75001 – Paris
Tél : 0 820 15 15 15 (numéro indigo)
www.anah.fr

-Association des Conciliateurs de Justice de France
www.conciliateurs.fr

■ DOCUMENTS

- Fiches techniques de l'IDEMU «Habitat collectif»
Téléchargeables sur le site de l'IDEMU : www.idemu.org/-Maitrise-de-l-energie-

- Copropriété : Le temps des économies d'énergie et du développement durable
ARC – IDEMU (2008)

- Les installations collectives de chauffage et d'eau chaude. Connaître et améliorer.
ADEME-Costic. (2008)

- Consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre liés au chauffage des résidences principales parisiennes
APUR (2007)
(Téléchargeable sur : www.apur.org)





Le guide *Alerte Canicule en Hiver*
Logements collectifs surchauffés : comment agir ?
est proposé par :



*Avec le soutien des partenaires du
Réseau des Espaces INFO > ENERGIE
de l'IDEMU:*

*ADEME (Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie)*

Conseil régional d'Ile-de-France

*Collectivités partenaires du Réseau EIE
IDEMU*

Institut de l'Écologie en Milieu Urbain
6 rue Arnold Géraux
93450 L'Île-Saint-Denis
www.idemu.org

Ce guide a été réalisé par le Réseau des Espaces
INFO > ENERGIE de l'IDEMU
(Institut de l'Écologie en Milieu Urbain)

Directeur de publication : Bertrand Munich
Comité de rédaction : Justine Gossay,
Delphine LavaiSSIère, Jean-François Tabardin,
Jérémie Lob-Ferraggioli, Clément Trainain,
Florian Vaujany