



L'URE LORS DE LA LOCATION D'UN LOGEMENT (CHK 03)

*Je veux louer un appartement ou une maison,
à quels critères "énergie" dois-je faire attention ?*

1. INTRODUCTION

La recherche d'un appartement ou d'une maison est une tâche qui n'est pas facile, surtout si l'on a certaines exigences. La hausse des prix de l'énergie étant constante ces dernières années, le critère énergétique est devenu un critère important lors de l'achat ou de la location d'une habitation.

Voici quelques conseils importants à prendre en compte lors de la location d'un appartement ou d'une maison.

2. POINTS A SURVEILLER DANS LE CHOIX D'UN LOGEMENT

Je m'installe près des transports en commun

Le transport est un poste très énergivore. Le choix de la localisation du futur logement par rapport aux activités commerciales et aux transports en commun est très important. En effet, se rendre au travail et faire ses courses en voiture engendre de grandes consommations et pèse très lourd dans votre facture énergétique.

Le bus, le tram et le métro visent l'amélioration des déplacements et du cadre de vie. En habitant dans un quartier bien desservi par les transports collectifs, on limite l'usage de la voiture particulière et l'on participe à un développement urbain durable. Cela permet aussi à la famille ou au amis de pouvoir se rendre chez vous sans devoir se soucier des problèmes de parking.

Quelle est la typologie, l'orientation et la situation du logement ?

Dans le cas d'une maison :

Il est important de savoir qu'une habitation 3 ou 4 façades engendre des pertes de chaleur plus importantes qu'une maison mitoyenne (2 façades) ou un appartement. Plus il y a de murs donnant sur l'extérieur (et non sur une maison voisine), plus vous perdez de chaleur. En moyenne, une maison mitoyenne consomme 30% d'énergie de chauffage en moins qu'une maison 4 façades.

L'orientation de la maison mitoyenne est aussi importante. Une façade orientée au nord ne profitera pas d'apports externes (chaleur du soleil), une façade orientée sud-ouest sera sujette à la surchauffe en période de canicule.

Dans le cas d'un immeuble à appartements :

Il est important de savoir qu'un appartement sous toiture mal isolée consommera 25% d'énergie de chauffage en plus qu'un appartement entouré de volumes chauffés. Un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble, souvent situé au-dessus des caves non chauffées, consommera également davantage.

L'orientation de l'appartement est aussi importante, une façade orientée au nord ne profitera pas d'apports externes (chaleur du soleil), une façade orientée sud-ouest sera sujette à la surchauffe en période de canicule.

La porte d'entrée est-elle en bon état ? Ferme-t-elle correctement ?

Il est utile de vérifier que la porte est bien hermétique et sécurisante afin qu'elle ne laisse pas passer de courant d'air. Là où l'air passe, la chaleur s'échappe et le froid rentre. Vérifiez donc bien l'état des joints de la porte d'entrée.



Les fenêtres sont-elles en bon état ? Sont-elles munies de double vitrage ?

S'il s'avère que les courants d'air sont fréquents, que les châssis de fenêtres sont en mauvais état, les vantaux voilés et qu'il faille remplacer l'ensemble, il faut savoir que ce poste est très coûteux. Par contre, améliorer l'étanchéité à l'air de fenêtres en bon état peut se faire facilement (remplacement des joints d'étanchéité par exemple), et fait faire de belles économies de chauffage.

La présence de grandes baies vitrées engendre des déperditions thermiques (pertes de chaleur) importantes. En effet, le vitrage est un point faible dans la composition de l'enveloppe d'un bâtiment, il faut donc qu'il y ait au moins un double vitrage classique.

Comment vos consommations d'énergie sont-elles facturées par le propriétaire ?

Lors de toute location d'un logement, vous devrez payer un loyer et des charges. Certaines charges seront fixes (frais liés à l'usage des « communs » : hall, ascenseur, etc.) et d'autres variables (frais lié à votre comportement personnel).

Choisir un appartement avec des charges et une chaudière commune amène à des factures dans la plupart des cas difficilement compréhensibles pour l'habitant, qui ne peut pas contrôler ses consommations.

En effet, une chaudière commune nécessite l'installation d'un système de répartition des frais de chauffage entre tous les locataires. Il existe deux systèmes :

- Le compteur de chaleur : Il mesure exactement l'énergie reçue dans l'appartement (il faut un circuit distinct pour chaque appartement : installation horizontale). Il en faut un par appartement, le locataire peut lire facilement sa consommation (unités de chauffe connues).
- Le répartiteur à évaporation (ou calorimètre) : Il mesure à l'aide de l'évaporation d'un liquide coloré ce qui est consommé, la précision est moyenne et le contrôle de la consommation est difficile.

La présence de charges entraîne également une répartition des frais :

- Les frais fixes (de 0 à 40%) : chaque habitant participe à l'ensemble des frais communs de chauffage de l'immeuble (chauffage des halls, couloirs, cages d'escaliers, entretien des installations,...), ces frais sont répartis en parts égales ou en fonction des quotités. Il y a aussi prise en compte des transferts énergétiques vers l'extérieur et entre appartements. Il existe également les charges liées à la présence d'un ascenseur, d'un espace vert,...
- Les frais variables : ce sont les frais liés à la consommation individuelle (relevé des calorimètres, des compteurs).

En conclusion, si vous pensez consommer moins que les autres occupants parce que vous êtes souvent absent ou même parce que vous avez un comportement assez économe évitez les immeubles où la répartition réserve une large part aux frais fixes, 60% par exemple, car vous ne pourrez agir que sur 40% de vos frais de chauffage. Cette répartition est fixée dans l'acte de base de la co-propriété.

Si vous souhaitez pouvoir contrôler vous-même votre consommation d'énergie, préférez un appartement avec une chaudière et/ou des compteurs individuels.

Quel est le montant de la facture d'énergie ?

Avant de choisir définitivement votre logement, essayez d'obtenir une copie des factures des anciens habitants. Bien que le mode de vie varie d'un ménage à l'autre, cela vous permettra d'avoir une première idée de vos futures factures d'énergie.

L'immeuble dans lequel l'appartement est situé fait-il l'objet d'un suivi énergétique ?

Autrement dit, y a-t-il une personne qui suit les dépenses du chauffage, de l'entretien de la chaudière, de l'éclairage des communs, etc. Au mieux les installations de l'immeuble (chauffage, éclairage,...) sont suivies, plus vous avez de garanties sur la bonne gestion énergétique de celui-ci et plus les consommations « inutiles » sont limitées.



Quelle est la source d'énergie utilisée pour le chauffage ?

Il faut bien être attentif à la source d'énergie utilisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. En effet, en fonction du type de combustible le prix à payer peut être très différent. Utiliser l'électricité, pour chauffer l'eau par exemple, est vraiment à déconseiller tant d'un point de vue économique (l'électricité est environ 2 à 3 fois plus chère que le gaz ou le mazout) qu'environnemental. A la centrale électrique, en effet, la transformation de chaleur en électricité s'accompagne d'importantes pertes énergétiques (rendement moyen de 40% en Belgique) : il faut 2,5 kWh de combustibles fossiles pour produire 1 kWh d'électricité.

Le gaz présente aussi certains avantages par rapport au mazout :

- Les émissions de CO₂ sont plus faibles.
- Les émissions de NO_x, SO₂ et de suie sont aussi plus faibles.
- Il n'y a pas de stockage et donc pas de place « perdue », l'approvisionnement est continu.
- Les fluctuations de prix sont moins directes.
- Le suivi des consommations est plus simple, grâce à un compteur précis.

Choisir un logement chauffé au gaz présente de nombreux avantages ; et s'il y a un recours aux énergies renouvelables (solaire, bois,...) c'est encore mieux !

Le système de chauffage est-il performant ?

En tant que locataire vous ne pouvez malheureusement pas agir sur l'installation de chauffage, vous pouvez tout de même vérifier certains points et en parler au propriétaire :

- Vérifier l'âge de la chaudière, si elle a plus de 20 ans son rendement sera fort diminué.
- Vérifier si les conduites d'eau chaude sont bien isolées.
- Vérifier si une régulation est prévue (thermostat central, vannes thermostatiques, sonde extérieure).
- Vérifier que la chaudière est entretenue et contrôlée suivant les dispositions légales en vigueur. Demandez la dernière fiche d'entretien de l'installation.

Attention au « tout électrique » : le chauffage électrique offre un mauvais rendement global et, même s'il existe un compteur bi-horaire, ce n'est pas une source énergétique durable pour le chauffage. Un convecteur électrique fonctionne en portant une résistance électrique à haute température afin de chauffer rapidement l'air qui est à son contact. Ce mode de chauffage très utilisé pour son faible coût d'installation initial est cher à l'usage : chauffer à l'électricité est deux à trois fois plus coûteux que de chauffer au gaz ou au mazout. Un moindre mal est la présence de radiateurs à accumulation.

Dans tous les cas, si vous avez le choix, préférez un appartement avec une chaudière et/ou des compteurs individuels pour pouvoir contrôler vous-même votre consommation d'énergie.

Quel est le système de production d'eau chaude ?

Ici à nouveau en tant que locataire vous ne pouvez pas vraiment agir sur l'installation même, néanmoins, votre choix d'appartement ou de maison peut être influencé par le type de système installé.

S'agit-il d'un chauffe-eau individuel instantané, auquel cas c'est le système le plus économique, ou bien s'agit-il d'un système de stockage collectif, matérialisé par un grand ballon (qui présente plus de pertes de chaleur) ? Dans ce dernier cas, si le ballon est lié à la chaudière, le chauffage de l'eau est-il programmé, ou existe-t-il une horloge pour couper la boucle de circulation de l'eau chaude quand il n'y a pas de demande (par exemple la nuit) ?

Il est important dans tous les cas de veiller à l'entretien annuel de l'installation complète de chauffage surtout si l'installation est assez ancienne. Vérifiez dans votre contrat de bail si ce genre de frais est à charge du propriétaire ou du locataire.

Le système de production d'eau chaude est-il bien entretenu ?

Lorsque l'on ouvre pour la première fois un robinet d'eau resté trop longtemps inutilisé, il faut veiller à ne pas respirer des éclaboussures car un risque de légionellose existe.



Les légionelles prolifèrent particulièrement dans des eaux chaudes et stagnantes (25 à 45°C). La présence de dépôts, d'un biofilm ou de certains nutriments liée à un mauvais entretien ou à la corrosion des installations favorise, en outre, leur développement. (Pour plus d'info, consultez le site de Vivaqua : www.vivaqua.be).

Comment limiter le risque de légionellose tout en économisant l'énergie ?

- Évitez la stagnation de l'eau et assurez sa bonne circulation.
- Réglez la température à 50°C pour un chauffe-eau instantané et à 60°C pour un ballon de stockage (« boiler »).
- Lutte contre l'entartrage et la corrosion par une conception et un entretien adaptés à la qualité de l'eau et aux caractéristiques de l'installation.

Demandez aux anciens occupants du logement quand a eu lieu le dernier entretien de l'installation et s'il existe un devis.

Les murs sont-ils isolés ?

En Belgique, ce n'est qu'après 1980 que se généralise la construction d'un double mur avec un isolant intermédiaire. Ce critère n'est donc rencontré que dans les constructions récentes. En effet, la présence de grandes surfaces de murs non mitoyens (donnant directement sur l'extérieur) et non isolés engendre de grandes déperditions (pertes de chaleur). Vérifiez s'il y a au moins un bardage (recouvrement extérieur spécifique comme une couche supplémentaire de matériaux attachés au mur) qui permet d'éviter les infiltrations d'eau (surtout si le mur est orienté sud-ouest).

Le toit est-il isolé ?

C'est un poste clé : en effet, plus du tiers des déperditions thermiques (pertes de chaleur) transitent par le toit, le toit étant en quelque sorte le « couvercle de la marmite » par lequel s'échappe de manière privilégiée l'air chaud du logement. Dans le cas d'une maison, ou d'un appartement sous toiture, la présence d'un isolant en toiture est donc primordial. Vérifier la qualité et l'épaisseur de l'isolation.

Le logement est-il bien ventilé ?

Si la salle de bains ou la cuisine n'ont pas de fenêtre, vérifiez si une évacuation (mécanique ou pas) de l'air vicié est prévue dans le mur ou le plafond et si une ouverture est prévue en bas de porte. Un manque de ventilation peut provoquer des problèmes d'humidité et l'apparition de moisissures toxiques pour la santé.

Un chauffe-eau ou un poêle défectueux peut dégager du monoxyde de carbone (CO), un gaz toxique. La présence d'un chauffe-eau dans une salle de bains nécessite donc une bonne ventilation ainsi que la présence d'une sonde anti-CO. Mais avant tout, vérifiez si les conduits d'évacuation (les cheminées) ont été entretenus et sont en bons états

Les chauffe-eau sans conduit d'évacuation sont à proscrire car ils sont une source de danger pour la famille. Ils peuvent facilement être remplacés par d'autres appareils : privilégiez plutôt les systèmes « à ventouse », c'est-à-dire les appareils étanches (Voir fiches production d'eau chaude, ECS_01 et « choisir une nouvelle chaudière, CH_01).

L'idéal est d'avoir un dispositif qui permet une ventilation contrôlée, cette ventilation contrôlée est possible s'il existe des grilles d'amenée d'air dans les murs ou fenêtres des locaux « secs » (air entrant dans le logement) et des grilles de transmission en bas de porte (air circulant dans le logement). L'évacuation de l'air vicié se fait alors par les pièces humides (cuisine et salle de bains).

Si aucun dispositif n'est prévu, il est important de bien ventiler le logement matin et soir (avec le chauffage coupé pour éviter de chauffer pour rien).

3. BIENTOT UNE « ETIQUETTE ENERGIE » POUR LES LOGEMENTS

Quand vous achetez un appareil électroménager, une étiquette avec un label compris entre A et G vous indique s'il s'agit d'un appareil qui consomme beaucoup ou peu d'énergie. Bientôt, les bâtiments seront aussi classés d'après leur consommation d'énergie, c'est la **certification énergétique des bâtiments**.



Courant 2008, une ordonnance imposera à toute personne qui construit un logement de calculer dans quelle mesure son bâtiment consomme de l'énergie.

En 2009, toute personne qui met en vente ou en location un logement, devra calculer dans quelle mesure son bâtiment consomme de l'énergie et obtenir ainsi un certificat énergétique.

4. PLUS D'INFOS

4.1. AUTRES FICHES

- Fiche sur « Comment lire et décoder ma facture d'énergie ? » (GEN_01).
- Fiches sur l'isolation (ISO).
- Fiches sur le chauffage (CH).
- Fiches sur l'eau chaude sanitaire (ECS).

4.2. ACTEURS

Bruxelles Environnement - IBGE
Service Info Environnement
www.bruxellesenvironnement.be
Tél. : 02/ 775 75 75

ABEA, Agence bruxelloise de l'énergie
www.curbain.be
Tél. : 02/ 512 86 19

APERe asbl
www.apere.org
Tél. : 02/ 218 78 99

Service public fédéral des Finances
www.energie.mineco.fgov.be
Tél.: 0800/ 120 33

BRUGEL
Commission de régulation pour l'énergie
en Région de Bruxelles-Capitale
www.brugel.be
Tél. : 0800/ 97 198



5. CHECK-LIST : RESUME DES POINTS IMPORTANTS

| | | + | +/- | - |
|---------------------|---|---|--|--|
| LOCALISATION | Choix de la localisation | A - de 500 m des transports en commun et près de commerces de proximité | Entre 500 et 800 m des transports en commun et des commerces | A + de 800 m des transports en commun et des commerces |
| | Configuration du logement | Appartement ou maison mitoyenne (2 façades) | Appartement ou maison 3 façades | Appartement ou maison 4 façades |
| | | Appartement entre deux logements | Appartement au rez-de-chaussée | Appartement sous toiture |
| CHAUFFAGE | Vecteur énergétique | Gaz | Mazout | Electricité |
| | Organisation frais de chauffage (en appartement) | Chaudière et compteurs individuels ou charges fixes inférieures à 20% | Chaudière commune et charges fixes comprises entre 20 et 30% | Chaudière commune et charges fixes comprises entre 30 et 40% |
| | Chaudières | < 10 ans | Entre 10 et 20 ans | > 20 ans |
| | Eau chaude sanitaire | Chauffe-eau instantané au gaz | Ballon raccordé ou non à la chaudière | Ballon électrique |
| ENVELOPPE | Toiture | Isolation supérieure à 14 cm | Isolation comprise entre 7 et 14 cm | Isolation inférieure à 7 cm ou inexistante |
| | Murs non mitoyens (donnant à l'extérieur) | Isolation (extérieure) et bardage | Bardage sans isolation | Ni bardage ni isolation |
| | Vitrage | Double vitrage haut rendement | Double vitrage classique | Simple vitrage |
| VENTILATION | Salle de bains et cuisine | Présence d'une extraction d'air et grille en bas de porte | Présence d'un aéra et grille en bas de porte | Pas d'extraction d'air prévue |
| | Pièces de vie | Amenée d'air (grille dans le mur ou fenêtre) et grilles en bas des portes | Uniquement grilles en bas des portes | Pas d'amenée d'air prévue ni de grilles en bas des portes |

