



## L'URE LORS DE L'ACHAT D'UN APPARTEMENT (CHK 02)

*Je veux acheter un appartement, à quels critères "énergie" dois-je faire attention ?*

### 1. INTRODUCTION

La hausse des prix de l'énergie étant constante ces dernières années, la facture énergétique d'un logement est devenu un critère important lors de l'achat ou de la location d'une habitation.

Un appartement, situé au sein d'un immeuble collectif, est déjà en soi un choix énergétique intéressant : moins de murs froids grâce aux murs communs avec les voisins qui chauffent, une toiture commune et des investissements groupés.

### 2. POINTS A SURVEILLER DANS LE CHOIX D'UN APPARTEMENT

#### **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 ?**

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.

#### **Quel est le montant de la facture d'énergie ?**

Avant d'aménager ou d'acheter un 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.

#### **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.



## Le système de chauffage est-il performant ?

Si la chaudière est trop ancienne (plus de vingt ans), la régulation absente (pas de thermostat central programmable, pas de sonde extérieure, pas de vannes thermostatiques sur les radiateurs de l'appartement) et les conduites d'eau chaude non isolées, le système de chauffage a toutes les chances d'avoir un mauvais rendement.

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.

## Quel est le système de production d'eau chaude ?

S'agit-il d'un chauffe-eau individuel instantané, auquel cas c'est le système le plus économique, ou bien 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) ?

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](http://www.vivaqua.be)).

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

- Evitez 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.

## 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. C'est en général mieux s'il s'agit d'un habitant lui-même qui peut être un interlocuteur privilégié lors de contacts avec le chauffagiste, le syndic d'immeuble,... parce qu'il connaît mieux les problèmes de l'immeuble. L'absence de gestion énergétique du bâtiment peut se révéler, *a contrario*, une catastrophe budgétaire et environnementale.

## 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.

## Le toit est-il isolé ?

Si l'appartement est situé sous un toit. C'est un poste clé : en effet, plus du tiers des pertes de chaleur (déperditions thermiques) 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.

## 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](http://www.bruxellesenvironnement.be)  
Tél. : 02/ 775 75 75

**ABEA, Agence bruxelloise de l'énergie**  
[www.curbain.be](http://www.curbain.be)  
Tél. : 02/ 512 86 19

**APERe asbl**  
[www.apere.org](http://www.apere.org)  
Tél. : 02/ 218 78 99

**Service public fédéral des Finances**  
[www.energie.mineco.fgov.be](http://www.energie.mineco.fgov.be)  
Tél.: 0800/ 120 33

**BRUGEL**  
Commission de régulation pour l'énergie  
en Région de Bruxelles-Capitale  
[www.brugel.be](http://www.brugel.be)  
Tél. : 0800/ 97 198



5. CHECK-LIST : RESUME DES POINTS IMPORTANTS

		+	+/-	-
<b>LOCALISATION</b>	<b>Choix de la localisation</b>	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
	<b>Configuration du logement</b>	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
<b>CHAUFFAGE</b>	<b>Vecteur énergétique</b>	Gaz	Mazout	Electricité
	<b>Organisation frais de chauffage (en appartement)</b>	Chaudière et compteurs individuels ou charges fixes inférieures à 20% du loyer ?	Chaudière commune et charges fixes comprises entre 20 et 30%	Chaudière commune et charges fixes comprises entre 30 et 40%
	<b>Chaudières</b>	< 10 ans	Entre 10 et 20 ans	> 20 ans
	<b>Eau chaude sanitaire</b>	Chauffe-eau instantané au gaz	Ballon individuel	Ballon électrique ou ballon raccordé à la chaudière avec conduite de bouclage
<b>ENVELOPPE</b>	<b>Toiture</b>	Isolation supérieure à 14 cm	Isolation comprise entre 7 et 14 cm	Isolation inférieure à 7 cm ou inexistante
	<b>Murs non mitoyens (donnant à l'extérieur)</b>	Isolation (extérieure) et bardage	Bardage sans isolation	Ni bardage ni isolation
	<b>Vitrage</b>	Double vitrage haut rendement	Double vitrage classique	Simple vitrage
<b>VENTILATION</b>	<b>Salle de bains et cuisine</b>	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
	<b>Pièces de vie</b>	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