



Articles

6 conseils pour bien choisir sa maison ou son appartement

Localisation, travaux, énergie... Qu'on parle d'un achat ou d'une location, d'une maison ou d'un appartement, le choix d'un logement ne se fait pas à la légère.



6 conseils pour bien choisir sa maison ou son appartement

Voici quelques questions à se poser pour y voir plus clair. Bien sûr, avant d'entamer les démarches, on se fixe un budget.

1. [Lister ses besoins](#)
2. [Réfléchir à la localisation du bien](#)
3. [Anticiper les travaux](#)
4. [Ne pas négliger les changements climatiques](#)
5. [S'intéresser aux performances énergétiques](#)
6. [Considérer les modes d'habitation alternatifs](#)

1. Lister ses besoins

Comme le dit si bien le proverbe : « Connais-toi toi-même ». Il est important de déterminer ses propres besoins, ses envies et ses limites. On prend le temps de se poser pour faire le point sur sa situation actuelle et celle à venir pour déterminer des critères de sélection.

Pièces de vie nécessaires

On choisit une habitation adaptée au **nombre d'occupants**. Pour une jeune famille, on peut ouvrir la discussion pour anticiper le nombre de chambres qui seront nécessaires dans les années à venir si on compte rester longtemps dans cette maison ou cet appartement...

On se demande aussi si on a besoin d'un bureau ou d'un espace pour travailler à la maison, recevoir des clients/patients/collègues.

Espaces extérieurs

A-t-on besoin et envie d'un espace extérieur ? Un **jardin** c'est très agréable mais ça demande du temps d'entretien. On réfléchit à sa taille. Si on veut faire un **potager**, il faut suffisamment d'espace. Veut-on une terrasse ? A-t-on besoin d'un **parking** ? Existe-t-il des potagers collectifs ?

On peut également faire le tour du quartier et observer l'environnement proche. A-t-on des espaces verts dans les environs (forêt, champs, parc...) ? La nature a des effets bénéfiques sur notre santé (amélioration de la santé mentale, diminution des maladies cardiovasculaires...^[1]). Dans un monde entouré de béton, pouvoir s'accorder des pauses nature est un élément intéressant^[2]. En plus, si on a un animal, ces espaces seront le lieu de nombreuses promenades.

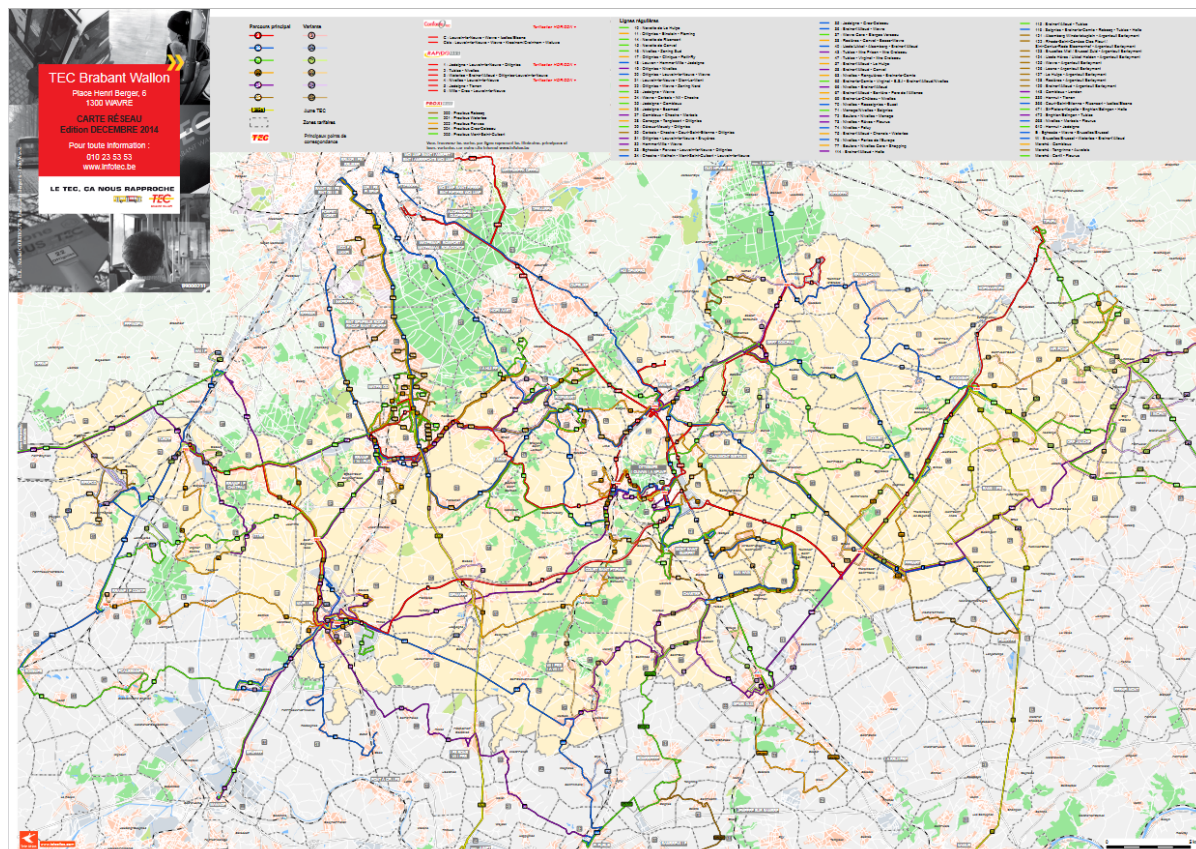
> Lire aussi : [Chien, chat & co : comment réduire leur impact écologique ?](#)

2. Réfléchir à la localisation du bien

Si possible, on choisit un logement **bien situé** : accessible en transports en commun ou à vélo, proche des commerces et des services etc. On se pose aussi les bonnes questions.

- Quels **trajets** devra-t-on faire régulièrement, par exemple pour étudier ou travailler ? Pour ses hobbies ? Rendre visite à la famille ?
- Si on a des **enfants** : comment se rendront-ils à l'école ? Si les enfants sont encore petits, on se projette : une ligne de bus qui passe près du logement leur permettra de navetter seuls plus tard.

Certaines situations urbaines et périurbaines permettent d'envisager de vivre sans voiture. Une sacrée économie !



Cartographie du réseau TEC en [Brabant Wallon](#)

Pour connaître le réseau de transports en commun existant, on peut regarder sur l'application [Floya](#) (à Bruxelles) et [SNCB, TEC et Moovit](#) (en Wallonie).

> Lire : [À vélo, à pied ou en voiture vers l'école, en toute sécurité !](#)

3. Anticiper les travaux

Si on achète, on se demande également si on est prêt à se lancer dans des travaux et si oui de quelle envergure ?

Les travaux aussi nécessitent un investissement en **temps et financier**. On se renseigne pour se lancer en connaissance de cause. On s'intéresse aussi aux primes disponibles à la rénovation et à la possibilité de faire un audit (voir plus bas).

> Voir aussi : [10 conseils pour préparer les travaux de sa maison](#)

4. Ne pas négliger les changements climatiques

Il est probable que des périodes de fortes pluies ou de sécheresse se répètent régulièrement dans les années à venir, et ce même en Belgique^[3]. Voici quelques points d'attention qui pourraient nous éviter certains tracas.

Zones inondables

La maison se situe-t-elle en **zone inondable** ? Mieux vaut, si possible, se prémunir de ces aléas climatiques. Pour cela on peut regarder sur le site de la [Wallonie](#).

Canicules et ilots de chaleur

Pour résister aux **canicules**, on peut aussi regarder l'isolation de la maison, la couleur des murs ainsi que les matériaux utilisés.

> Voir aussi : [Comment résister à une vague de chaleur sans climatiseur ?](#)

Qualité du sol

Si on souhaite faire un potager, il est également possible de vérifier si le **sol est pollué**. Pour cela, il existe une cartographie à [Bruxelles](#) mais il n'existe pas d'équivalent actuellement en Wallonie.

> En savoir plus sur [comment analyser le sol de mon jardin ?](#)

5. S'intéresser aux performances énergétiques

L'orientation

Comment le bâtiment est-il orienté ? Idéalement, les pièces de vie (salon, salle à manger...) sont au sud pour profiter de la **chaleur du soleil**. Les chambres peuvent être situées côté nord car on les chauffe moins. On regarde aussi si des ombrages (arbres, bâtiments, murs...) peuvent empêcher le soleil de pénétrer dans la maison.

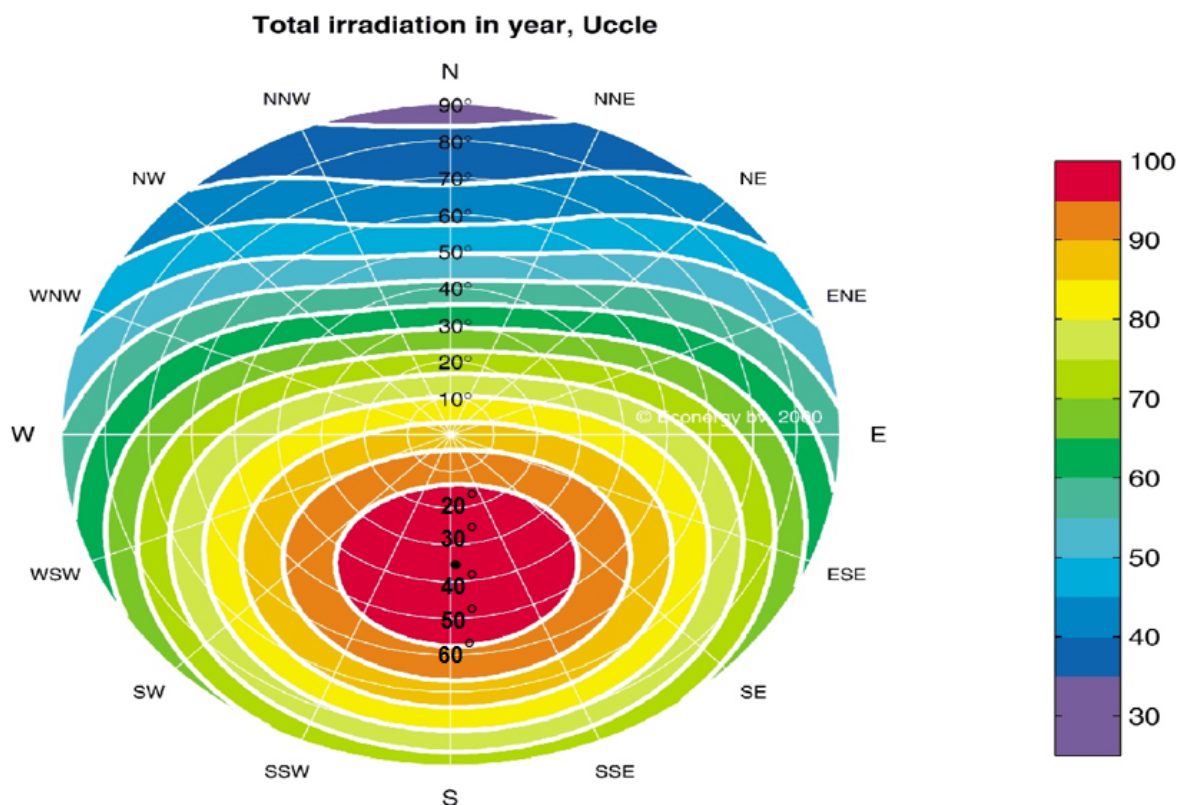
L'orientation définit la quantité de lumière et de soleil dont on va pouvoir profiter.

- Des baies vitrées bien placées (existantes ou non) permettent de **bénéficier de la chaleur du soleil et de lumière naturelle**. À l'aide d'une boussole, on vérifie la possibilité d'avoir des ouvertures suffisantes dans les pièces de vie principales du sud-est (soleil du matin) au sud-ouest (soleil de fin d'après-midi) et l'installation possible d'une terrasse à l'ouest (soleil du soir en été). Si on visite une maison (à rénover) en plein jour d'été, on imagine aussi à quoi va ressembler l'intérieur une fin d'après-midi en hiver.

> Lire aussi :

- [Pourquoi envisager une rénovation basse énergie ?](#)
- [Les maisons bioclimatiques](#)

- **L'orientation et l'inclinaison du toit** déterminent l'intérêt d'installer des **panneaux solaires**. Une toiture principale orientée au sud avec une inclinaison de 35 % est l'idéal. Mais on peut très bien s'en écarter un peu, avec un toit orienté entre le sud-ouest et le sud-est, et incliné entre 30 et 40°, comme le montre l'illustration ci-dessous.



*Énergie reçue par unité de surface, en fonction de l'orientation et de l'inclinaison.
La zone en rouge est la plus propice.
Source : [Guide bâtiment durable](#)*

> **Plus d'info : [Est-ce rentable d'installer des panneaux solaires ?](#)**

On peut se renseigner plus en profondeur sur l'orientation de la maison et de l'exposition grâce à [cet article](#).

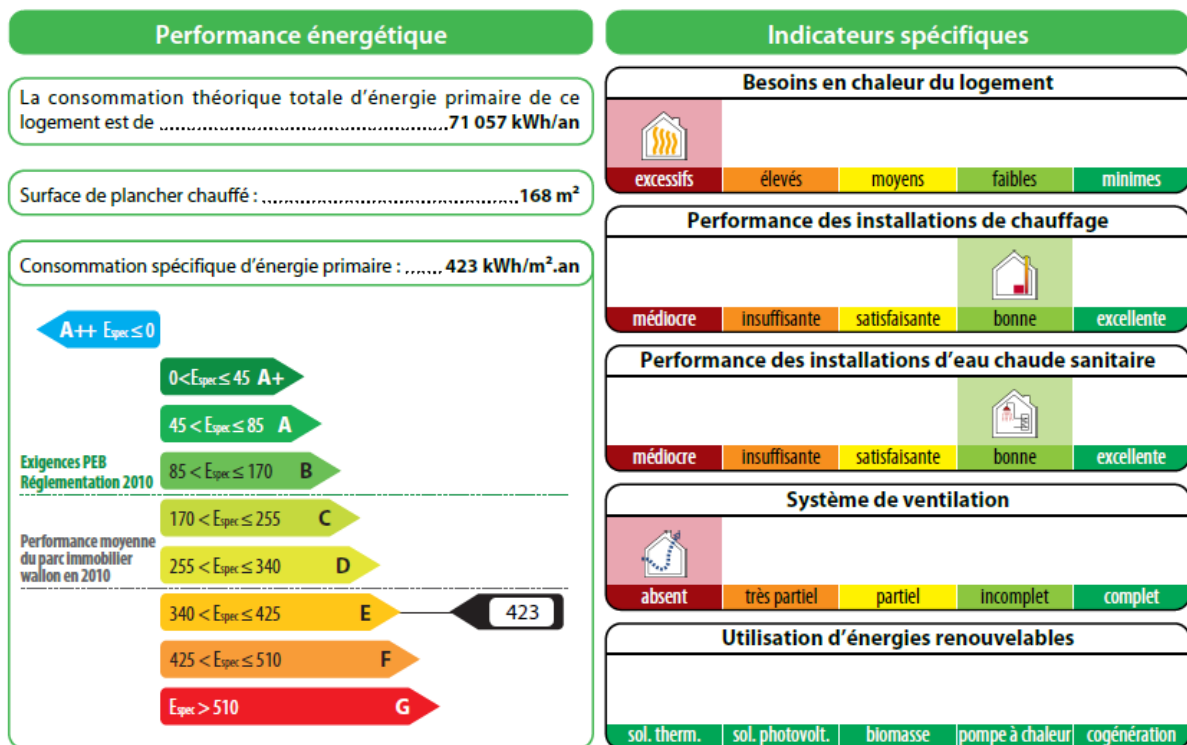
Le PEB

Le certificat PEB (pour Performance Énergétique du Bâtiment) est une donnée intéressante pour choisir son logement car il **indique les besoins en chauffage et la consommation d'eau chaude** du bâtiment. Il est **obligatoire** lors de la mise en vente ou en location d'un bâtiment et la classe (lettre de A à G) doit apparaître dans les annonces immobilières, aussi sur le web.

Le certificat PEB est spécifique à chacune des trois Régions en Belgique mais les principes de base sont les mêmes, il s'agit d'un document d'une quinzaine de pages qui donne des informations sur la consommation d'énergie **théorique** du bâtiment.

En Wallonie, l'échelle va de A++ (pour les bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie que ce qu'ils consomment) à G :

> **[En savoir plus sur le PEB en Wallonie](#)**



La première page du certificat PEB en Wallonie résume les informations qui déterminent la consommation d'énergie du bâtiment :

- les **besoins en chaleur** (un logement bien isolé a besoin de moins de chaleur car les pertes sont plus faibles),
- la **performance des installations de chauffage** et des systèmes de production d'eau chaude sanitaire
 - la présence ou non d'un **système de ventilation**
 - l'utilisation d'**énergies renouvelables**.

La classe énergétique s'attribue sur base de la consommation d'énergie primaire (l'énergie captée dans la nature) pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude. Pour l'électricité, on applique un facteur de 2,5 car elle doit être produite à partir d'une autre énergie.

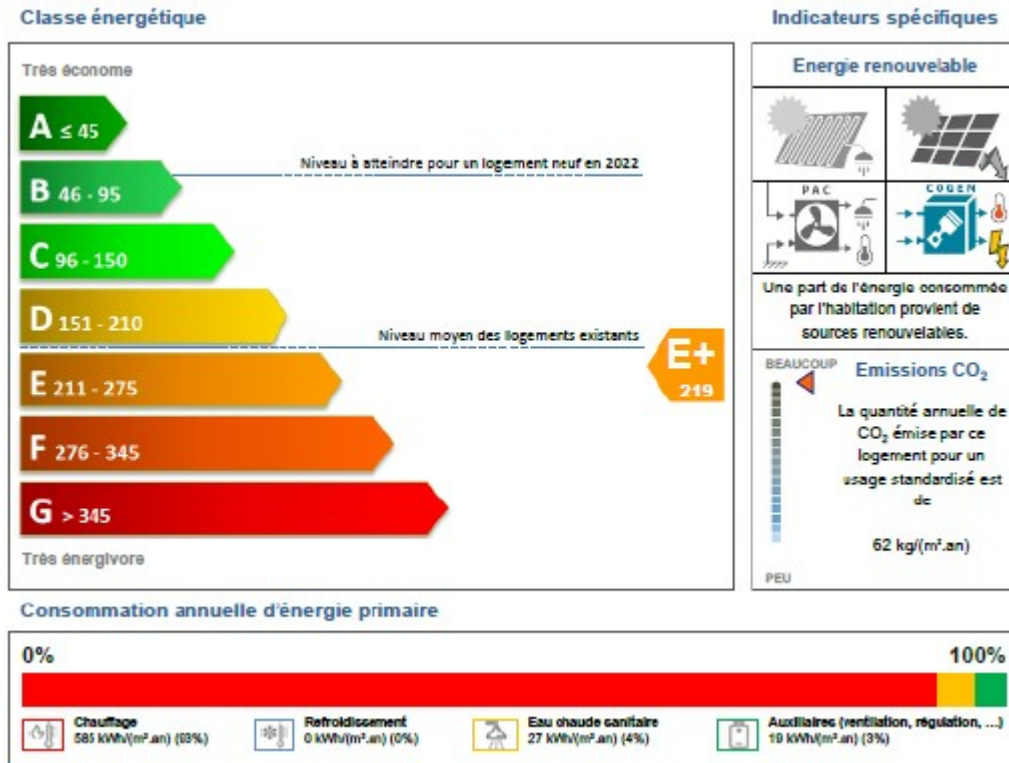
Par exemple, si un logement utilise 2000 kWh d'électricité pour produire l'eau chaude sanitaire, la consommation en énergie primaire pour ce poste est de 5000 kWh, ce qui pénalise son PEB. À l'inverse, la présence d'énergies renouvelables améliore le PEB car cette production est déduite de la consommation totale.

Le PEB permet surtout de comparer des bâtiments entre eux sur base d'une méthode standardisée. Il ne donne pas une consommation réelle, dans la mesure où l'on ne chauffe pas toutes les pièces d'un logement à 18°C pendant tout l'hiver... De plus, lorsque des informations sont manquantes (par exemple la présence d'un isolant, sa nature, son épaisseur), le certificateur doit prendre le cas le plus défavorable et considérer qu'il n'y a pas d'isolation s'il ne sait pas contrôler visuellement ou à l'aide de documents.

Si l'on souhaite entreprendre des travaux pour améliorer le PEB, il peut être nécessaire de réaliser un **audit énergie** qui est une analyse beaucoup plus approfondie que le certificat PEB et donne une priorisation des travaux. L'audit est par ailleurs obligatoire pour l'obtention de certaines primes énergie.

> En savoir plus : [Primes habitation pour économiser l'énergie en Wallonie](#)

A Bruxelles, l'échelle va de A à G avec des sous-catégories (A++, A+, A, A-, B+, B, B-, C+, C, C-, D+, D, D-, E+, E, E-, F, G) :



A Bruxelles le certificat PEB indique la classe énergétique, la présence d'énergies renouvelables, les émissions de CO₂ et les consommations d'énergie primaire par poste : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire et auxiliaires (ventilation, régulation ...).

Chauffage et humidité

On se pose les bonnes questions lors de la visite de notre futur logement.

- Y a-t-il une **chaudière individuelle** ? Cela permet un réglage fin du niveau et des horaires de chauffage.
- S'il s'agit d'une **chaudière collective**, comment est calculée la répartition des consommations ? Les calorimètres sur les radiateurs sont un minimum. On évite les répartitions de type forfaitaires qui ne permettent pas de diminuer sa facture par une bonne utilisation du chauffage.
- Est-ce un **chauffage électrique** ? Si oui, on se méfie car le kWh d'électricité coûte 3 à 4 fois plus cher qu'un kWh de gaz ou de mazout (0,35 € vs 0,09 à 0,10 €).
- Y a-t-il un **chauffe-eau électrique** ? Là aussi on reste prudent car un tel équipement multiplie votre consommation électrique par deux (2500 kWh/an pour un chauffe-eau de 100 litres).
- Les **châssis** sont-ils bien étanches et s'ouvrent-ils correctement ?
- Y a-t-il un **système de ventilation** (en particulier dans la salle de bains) ? Et, parallèlement, y a-t-il des **problèmes d'humidité** perceptibles (odeurs, traces d'humidité sur le bas des murs, moisissures dans les coins des pièces...) Cela peut

être dû à de mauvaises habitudes des anciens occupants (aération insuffisante) mais également à une mauvaise conception du bâtiment (ponts thermiques, ventilation mal calibrée...).

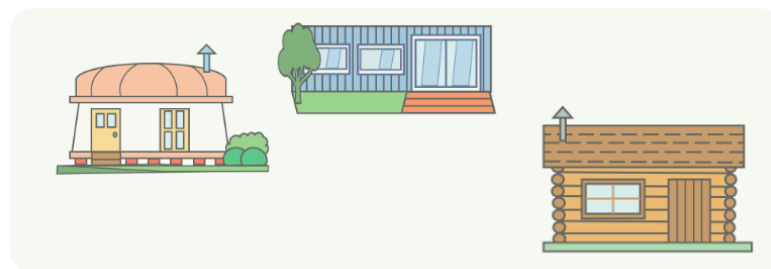
6. Considérer les modes d'habitation alternatifs

Il existe de plus en plus d'habitats alternatifs : minimalistes, en communauté... On peut regarder les avantages et inconvénients de toutes ces options.

- **mobiles** comme : les tiny houses, les caravanes, les roulottes, les mobil homes, les tipis ou encore les péniches...



- **non mobiles** comme : les containers, les chalets, les caravanes résidentielles, les cabanes, les yourtes, les dômes, les kerterres...



Exemple de différents habitats léger en Wallonie ([source](#))

Habitat léger

Roulottes, yourtes, tiny house... il existe différents types d'habitats léger. [Mais pourquoi opter pour ce type d'habitat ?](#) Revenir à l'essentiel, diminuer son empreinte carbone et participer à la résolution de la crise du logement... tout un programme !

> Lire aussi : [L'habitat léger est-il légal en Belgique ?](#)

Habitat groupé

Envie d'habiter en groupe en ayant à la fois des espaces privés et des espaces collectifs où créer de belles histoires ? On peut opter pour l'habitat partagé. Un certain nombre de Belges ont déjà franchi le pas ! On découvre ensemble les points positifs et négatifs de ce type d'habitats dans l'article « [L'habitat groupé, une forme de résilience ?](#) ».

Colocation

Une colocation peut également être une bonne option si on veut expérimenter la vie en communauté à fond. Moins d'investissement budgétaire dans la maison et plus de partage. La colocation a même désormais acquis un statut spécifique lors des contrats de signature de bail. On vous invite à aller voir sur le site de Test Achats pour toutes les [questions d'ordre administratif](#).

> Lire aussi : [Astuces pour vivre en coloc de manière écolo](#)

[1] Bolon, I., Cantoreggi, N., Simos, J., & de Castañeda, R. R. (2019). « [Espaces verts et forêts en ville: bénéfiques et risques pour la santé humaine selon l'approche «Une seule santé»\(One Health\)](#) ».

[2] Habiter à proximité d'espaces verts permettrait même d'allonger sa durée de vie « [Inequalities in urban greenness and epigenetic aging: Different associations by race and neighborhood socioeconomic status](#) » Kim, K., et al. (2023)

[3] « [Changements observés](#) » sur le site Climat.be

Des réponses personnalisées à vos questions : 081 730 730 | info@ecoconso.be | www.ecoconso.be

Source URL:

<https://www.ecoconso.be/content/6-conseils-pour-bien-choisir-sa-maison-ou-son-appartement>