Locataires

Accompagnants

BAIL, PEB, CHARGES… MIEUX COMPRENDRE MA SITUATION EN TANT QUE LOCATAIRE



LOCATAIRES : COMMENT AGIR FACE À UN LOGEMENT FROID OU COÛTEUX EN ÉNERGIE

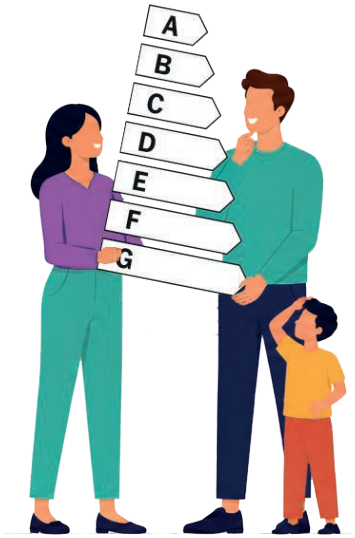
En tant que locataire, vous avez déjà eu froid dans votre logement, sans pouvoir y remédier ou sans pouvoir vous permettre de chauffer davantage ? Vous vous demandez pourquoi vos charges énergétiques sont aussi élevées ? Vous souhaitez emménager dans un nouveau logement et vous souhaitez estimer combien il pourrait vous coûter en frais de chauffage ?

Un loyer abordable cache parfois des charges énergétiques qui ne le sont pas. L'objectif de cette fiche est d'aider les locataires à mieux comprendre leur situation et à identifier des solutions. Elle fournit des pistes concrètes pour vérifier la performance énergétique du logement et pour mieux comprendre ses charges énergétiques. Elle permet également d'orienter vers des ressources et des services pour agir et tenter d'améliorer sa situation.

VÉRIFIER SON CERTIFICAT PEB

Le certificat PEB (Performance énergétique des Bâtiments) permet à l'occupant d'anticiper ses charges de chauffage et d'électricité, de comparer les logements entre eux et d'évaluer leur confort. Comment ? En attribuant une note allant de A (très performant) à G (très énergivore), ce certificat vous donne une estimation de la consommation énergétique du logement.

En Wallonie, depuis 2015, le certificat PEB est un document obligatoire que le propriétaire doit vous remettre avant la signature du bail. Toute publicité de vente ou de location doit mentionner les indicateurs de performance issus du certificat PEB, sous peine d'amende en cas de non-respect de l'obligation. Le certificat est valable 10 ans et doit être établi par un certificateur agréé en Région wallonne.



QUE FAIRE SI JE NE L'AI PAS

Si vous n'avez pas le certificat PEB de votre logement actuel ou du logement que vous envisagez de louer, nous vous conseillons d'adresser une demande écrite au propriétaire.

Si vous obtenez le numéro du certificat PEB, vous pouvez retrouver les informations complètes de votre certificat sur le site internet suivant : www.registrepeb.be

Dans le cas où le propriétaire manquerait à ses obligations en matière de PEB, une démarche est possible auprès du Service Public de Wallonie. Une plainte pour absence de certificat PEB ou non-présentation de celui-ci peut être déposée ici.

COMMENT INTERPRETER LE PEB DE MON LOGEMENT ?

Un certificat PEB vous permet de savoir si la chaudière est performante, si la toiture est isolée ou si les châssis de fenêtre sont anciens, équipés de simple ou de double vitrage.

Ce document peut sembler technique au premier abord, mais quelques informations clés sont facilement repérables — et même vérifiables directement dans votre logement.

Pour mieux comprendre son certificat PEB : voici une ressource utile !

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

MIEUX COMPRENDRE SES CHARGES

En tant que locataire, il peut arriver trois situations en ce qui concerne ces charges énergétiques :
La première est la plus simple, c'est quand le locataire paie directement ses factures au distributeur d'énergie. Cela signifie que le locataire à un ou des contrats à son nom pour les différentes factures, automatiquement avec des compteurs individuels.

La seconde s'appelle le forfait de charge, dans ce cas le locataire paie un montant fixe au propriétaire et le propriétaire ne réclamera jamais la différence à la fin de l'année. Comme le montant n'est pas directement lié aux consommations réelles, le forfait de charge est généralement déconseillé.

La troisième est la provision de charges qui est une avance sur vos charges réelles. A la fin de l'année, le propriétaire doit vous envoyer un décompte des charges réelles. On calcule la différence entre : le montant total des provisions que vous avez payées et vos dépenses réelles. Vous êtes en droit de demander tous les justificatifs à votre propriétaire ! La manière de mesurer les charges réelles est assez variée, même si l'usage le plus courant est celui des calorimètres ou des sous-compteurs.

CHARGES INDIVIDUELLES OU COLLECTIVES ?

Il y a des charges qui relèvent de la consommation individuelle et d'autres qui sont des charges dites collectives. Les charges individuelles sont généralement les factures de gaz/mazout/eau/électricité.

Pour les charges dites collectives, la répartition se fait différemment selon les cas. Le paiement de ces charges collectives peut se faire par un forfait ou une provision. Le plus courant est de soit diviser par le nombre d'occupants de l'immeuble, soit calculer en proportion de la partie de l'immeuble occupé (quotité).
D'une manière générale, cette partie est assez technique et nous vous invitons à prendre contact avec un service pour vous aider dans le cas où vous auriez des questions.



CHARGES COLLECTIVES : LE CAS PARTICULIER DES RÉPARTITEURS ET DES CALORIMÈTRES

Aquatel, Ista, Techem, ... sont des sociétés spécialisées dans le comptage et la répartition des consommations énergétiques dans les immeubles collectifs (appartements, résidences, copropriétés). Ces sociétés apportent globalement plus de transparence et d'équité dans la répartition des charges énergétiques collectives. Mais encore faut-il comprendre les documents reçus et savoir comment réagir en cas de doute.

Retenez que les relevés et les calculs ne sont pas suffisants pour comprendre la répartition des charges dans un immeuble collectif.
Votre propriétaire doit vous fournir :

- le décompte ;
- les preuves des dépenses ;
- le détail de son calcul pour arriver au montant de vos charges réelles.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

MIEUX COMPRENDRE SES FACTURES INDIVIDUELLES

VÉRIFIER SON CONTRAT

Parfois, une facture élevée n'a rien à voir avec votre consommation — c'est tout simplement votre contrat énergie qui est en cause. Imaginez payer l'essence de votre voiture deux fois plus cher que le prix normal. Ce n'est pas parce que vous roulez trop, c'est parce que vous payez trop cher le carburant. Eh bien, la même situation peut arriver avec votre gaz ou votre électricité : votre consommation est peut-être tout à fait normale, mais le tarif appliqué par votre fournisseur, lui, ne l'est pas.

Bonne nouvelle : il existe un outil simple et gratuit pour le vérifier. Munissez-vous de votre contrat et faites le CREGscan — un outil officiel qui vous permet en quelques clics de savoir si votre contrat est compétitif... ou s'il est temps d'en changer ! Pour trouver le contrat le moins cher, essayez ce comparateur.

Une fois votre contrat vérifié, l'étape suivante est de savoir lire votre facture. Cela peut paraître évident — après tout, c'est un document qu'on vous demande de payer — mais en pratique, c'est souvent bien plus complexe qu'il n'y paraît.

S'agit-il d'une facture d'acompte ou de régularisation ? Tarif de distribution ou tarif de fourniture ? Redevance fixe ou variable ? Entre les différents types de factures, les informations administratives à vérifier et la multitude de montants renseignés, il y a de quoi s'y perdre.

Le sujet est tellement vaste qu'il nous est impossible de tout couvrir ici — mais pas de panique : tout est expliqué en détail sur ce lien. Et si malgré tout votre facture reste un mystère, n'hésitez pas à contacter Énergie Info Wallonie — un service gratuit et spécialisé, là pour vous aider à y voir clair.

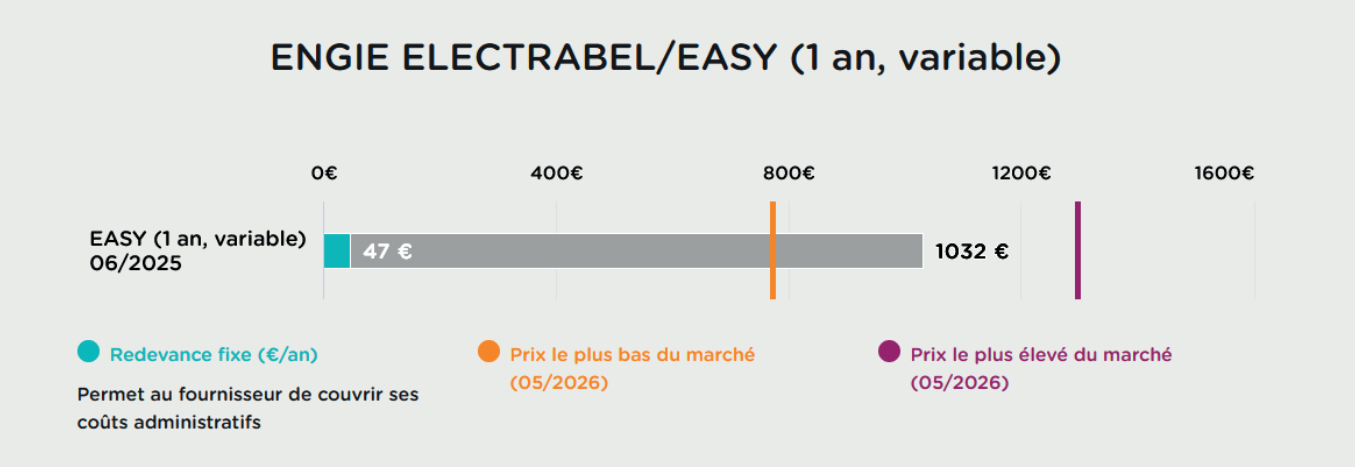


Image :
illustration du résultat d'un CREGscan, ici avec un contrat estimé à 1032€ par an, nous sommes à plus de 200€ au-dessus du prix le plus bas du marché, nous pourrions changer pour un contrat plus avantageux.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

LE LIEN AVEC LE PEB

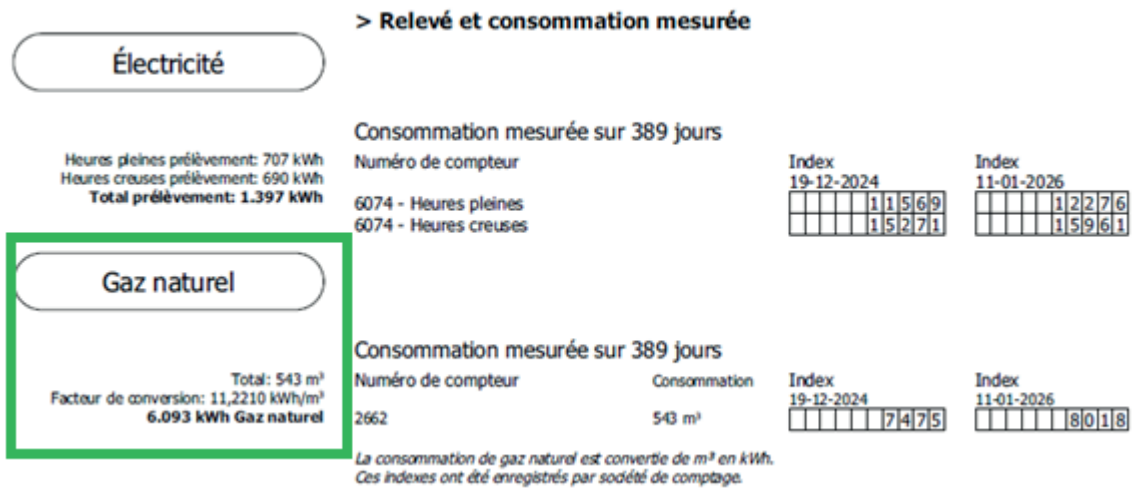
Contrat vérifié, facture comprise… et pourtant, l'addition reste salée. Vous faites attention à votre consommation, vous éteignez les lumières, vous baissez le chauffage — mais la facture, elle, ne baisse pas. Alors, où est le problème ?

La vérité, c'est qu'une facture élevée peut s'expliquer de plusieurs façons, et le bon contrat ne fait pas tout. Une première piste simple et accessible : comparer votre consommation réelle à ce qu'elle devrait théoriquement être.

Cette comparaison peut vous donner de précieux indices — et pour la réaliser, vous n'avez besoin que de deux documents que vous avez déjà en main : votre facture annuelle d'énergie et votre certificat PEB.

⚠ **Avant d'interpréter les résultats**, gardez à l'esprit que la consommation indiquée dans le certificat PEB est calculée sur une base théorique : toutes les pièces maintenues à 18°C, 24h/24, 365 jours par an. Cette valeur est donc souvent surestimée par rapport à la réalité d'un logement habité.

▶ **Comment faire la comparaison ?**
Sur votre facture, repérez votre consommation annuelle — par exemple, 6 093 kWh de gaz.



> Relevé et consommation mesurée

Électricité

Heures pleines prélèvement: 707 kWh
Heures creuses prélèvement: 690 kWh
Total prélèvement: 1.397 kWh

Consommation mesurée sur 389 jours

Numéro de compteur	Index 19-12-2024	Index 11-01-2026
6074 - Heures pleines	1569	1276
6074 - Heures creuses	1521	1596

Gaz naturel

Total: 543 m³
Facteur de conversion: 11,2210 kWh/m³
6.093 kWh Gaz naturel

Consommation mesurée sur 389 jours

Numéro de compteur	Consommation	Index 19-12-2024	Index 11-01-2026
2662	543 m³	7475	8018

La consommation de gaz naturel est convertie de m³ en kWh.
Ces indexes ont été enregistrés par société de comptage.

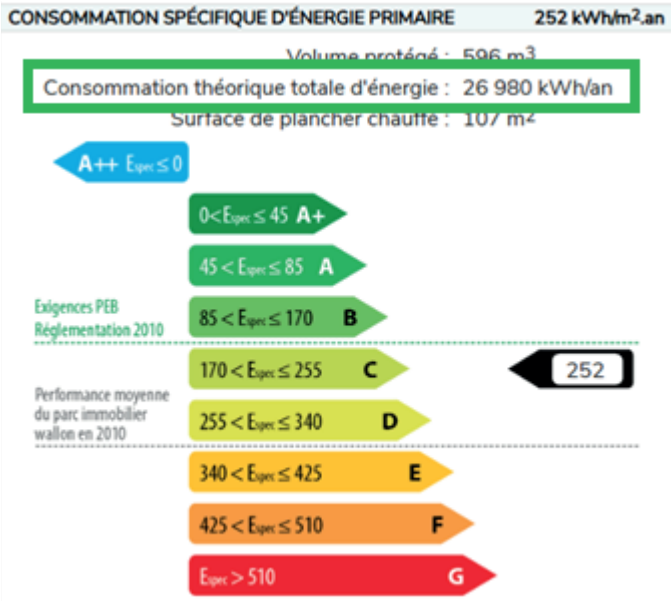


▶ **Astuce :** si vous vous chauffez au mazout, multipliez votre consommation en litres par 10 pour obtenir des kWh. Exemple : 600 litres = 6 000 kWh.

Sur votre certificat PEB, recherchez la mention « Consommation théorique totale d'énergie » — par exemple, 26 980 kWh/an.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

Il ne vous reste plus qu'à comparer ces deux chiffres.



LES FACTURES D'ÉLECTRICITÉ

Ici, on parle uniquement de votre consommation électrique **du quotidien** — c'est-à-dire tout ce qui concerne l'éclairage, les appareils électroménagers, les écrans, les chargeurs…

C'est souvent sur ce poste que les **gestes du quotidien** font la plus grande différence : changer ses ampoules pour des LED, débrancher les appareils en veille, optimiser l'utilisation du lave-linge ou du lave-vaisselle… Des petits réflexes qui, mis bout à bout, peuvent **alléger sensiblement la facture**.

Pour savoir où vous en êtes, voici les chiffres de référence en Belgique :

COMPOSITION DU MÉNAGE	CONSOMMATION MOYENNE ESTIMÉE
1 personne	± 1 200 kWh/an
2 personnes	± 2 350 kWh/an
Ménage moyen (3-4 personnes)	± 3 500 kWh/an

⚠ Ces chiffres sont donnés hors chauffage électrique et hors eau chaude sanitaire électrique. Si vous utilisez l'électricité pour l'un ou l'autre, votre consommation peut facilement doubler — ce qui ne signifie pas forcément que vous consommez trop.

SE FAIRE ACCOMPAGNER

Rien ne remplacera l'œil d'un professionnel pour identifier précisément ce qui cloche. Mais avant d'en arriver là, il existe les guichets de l'énergie ou les tuteurs énergies des CPAS pour vous accompagner et vous diriger vers les bonnes personnes.

Sans prétendre avoir la solution miracle, voici trois axes concrets qui peuvent faire une vraie différence sur votre portefeuille :

▶ Obtenir un soutien financier pour faire face à vos factures — le CPAS peut vous accompagner et vous orienter vers les aides auxquelles vous avez droit.
➔ trouver les coordonnées du CPAS de votre commune ici !

▶ Adopter les bons réflexes au quotidien grâce à deux publications pratiques et accessibles à tous : « 101 idées futées » et « Mon logement et moi » — deux vraies mines d'or pour consommer mieux sans se ruiner.

▶ Améliorer le logement en réalisant des travaux d'isolation ou de rénovation énergétique.
Cela est la responsabilité du propriétaire !

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur

COMPRENDRE SON CONTRAT DE BAIL

Maintenant que vous connaissez la performance énergétique de votre logement et les raisons de vos charges élevées, vous aimeriez demander à votre propriétaire de réaliser des travaux.
Mais vous craignez qu'il vous demande de partir ?
Ou qu'il augmente votre loyer ?
Pour limiter ces risques, vérifiez d'abord votre contrat de bail avant de faire cette démarche.
Le contrat de bail est ce qui encadre la location. Il contient une série d'informations très importantes et obligatoires. Chaque contrat est différent et varie en fonction de la durée, des clauses (charges, indexation...) qui sont y reprises.

Voir la fiche 15 « Je signe un contrat de bail » dans les Guides du logement

Voici quelques questions qui trouvent leur réponse en comprenant mieux ce qui est écrit dans son contrat de bail :

◢ **Quelle est la durée de mon bail ?**
Le propriétaire peut-il mettre fin à mon bail ?
Les baux ont des durées qui varient : 1 an, 3 ans ou 9 ans. Plus le bail a une longue durée et est correctement enregistré, plus vous serez protégé. Selon le type de bail (bail de courte ou longue durée), les règles pour y mettre fin ne sont pas les mêmes. Attention notamment si vous arrivez prochainement à l'échéance de votre bail car votre propriétaire pourrait ne pas renouveler celui-ci.

Mais de toute manière tout ça est encadré et personne ne peut mettre fin au bail n'importe comment !

Plus d'info : Fiche 34 des Guides du logement et Droits Quotidiens

◢ **Est-ce que mon bail est enregistré ?**
Le propriétaire est obligé d'enregistrer le bail à ses frais. L'enregistrement du bail permet de le rendre opposable aux tiers. Un propriétaire ne peut pas indexer le loyer si le bail n'est pas enregistré.

Pour plus d'infos : voir la fiche 15 « Je signe un contrat de bail » dans les Guides du logement ou Droits Quotidiens

◢ **Est-ce que je suis en ordre d'assurance ?**
Parmi les obligations du locataire, l'une mérite une attention particulière : la souscription d'une assurance incendie. C'est un domaine où la confusion est fréquente — abandon de recours, assurance souscrite par le propriétaire, couverture incluse dans les charges communes... autant de situations qui peuvent laisser croire, à tort, que l'on est déjà couvert. Pour être en règle et pleinement protégé, il est essentiel de bien comprendre en quoi consiste cette obligation et comment elle s'applique à votre situation en tant que locataire.

CONCLUSIONS

Les locataires se sentent parfois impuissants face à l'inconfort de leur logement ou à leurs charges énergétiques élevées. Pour dépasser ce sentiment d'impuissance, plusieurs solutions existent.

Cela passe tout d'abord par essayer de mieux comprendre sa situation. Pour cela, il faut vérifier le certificat de performance énergétique de son logement (PEB). Si vous ne l'avez pas, vous pouvez le demander à votre propriétaire qui a l'obligation de vous le fournir.

Il faut également bien comprendre ses charges énergétiques. S'agit-il de charges forfaitaires ou de provisions ? Individuelles ou collectives ? Comment bien lire les factures de mes fournisseurs ?

Le croisement des informations obtenues dans le certificat PEB et dans l'analyse des charges énergétiques vous permet d'identifier les situations problématiques.

Enfin, la vérification de votre contrat de bail est indispensable si, après ces démarches, vous envisagez de formuler une demande de travaux au propriétaire.

Edition septembre 2026 + CC BY-NC : Utilisation libre mais non commerciale, avec mention de l'auteur