

LE GUIDE POUR COMMENCER DU BON PIED!

STARTERS & ÉNERGIE

COMMERCE

ÉCLAIRAGE



ÉLECTRICITÉ



CHAUFFAGE



CLIMATISATION



UCM



STARTERS & ÉNERGIE

COMMERCE

INTRODUCTION

1. ÉCLAIRAGE
2. ÉLECTRICITÉ
3. CHAUFFAGE
4. ENVELOPPE
5. CLIMATISATION
6. FROID
7. ENVIRONNEMENT

PRIMES ET RÉGLEMENTATIONS



LE GUIDE POUR COMMENCER DU BON PIED!

Lancez-vous! Nous sommes à vos côtés.

Vous ouvrez ou allez ouvrir votre commerce. Félicitations!

Afin de vous permettre, dès le départ de votre activité, de diminuer vos charges énergétiques, la cellule énergie de l'UCM a rédigé ce guide pratique. Il est destiné à vous permettre de rapidement évaluer l'état énergétique de la surface commerciale dans laquelle vous comptez implanter votre activité.

Car, quoi de plus problématique que de se rendre compte, après quelques mois d'activité que les éclairages, le chauffage, voir le bâtiment sont inadaptés et bien plus énergivores que pressenti; menaçant de facto la rentabilité de votre affaire.

Ici aussi, mieux vaut prévenir que guérir. C'est pourquoi, par le biais de check-lists essentiellement visuelles, vous avez dès lors l'opportunité de vérifier que l'enveloppe du bâtiment et ses équipements énergétiques sont à la fois techniquement adaptés et économiquement soutenables à votre projet.

Sont ainsi passés en revue l'installation électrique, l'éclairage, le chauffage, l'isolation du bâtiment et les groupes de froid.

Pour chacun des domaines abordés, la check-list est accompagnée d'explications et d'indications destinées à faciliter l'évaluation. S'y retrouvent aussi bon nombre de conseils permettant de faire les adaptations utiles en fonction du type d'activité.

Au cours de votre lecture, la présence des pictogrammes  indique qu'il existe des églementations pour les thématiques abordées. Les liens vers les réglementations correspondantes ainsi que les primes disponibles se retrouvent à la fin du guide.

Faites appel à des professionnels

A la suite de ce check-up, si des rénovations s'avèrent nécessaires, n'hésitez pas à faire appel gratuitement aux conseillers énergie de l'UCM pour faire une première estimation et vous rediriger vers les professionnels capables de vous proposer une solution adaptée à vos besoins réels.

Nous vous souhaitons de tout cœur une pleine réussite dans votre projet.

L'équipe énergie de l'UCM



Je vérifie
l'installation
d'éclairage et évalue
les transformations
nécessaires à
l'activité de mon
commerce

QUE VÉRIFIER ?



→ Qualité des ampoules

→ LES AMPOULES SONT-ELLES ÉCONOMIQUES ?

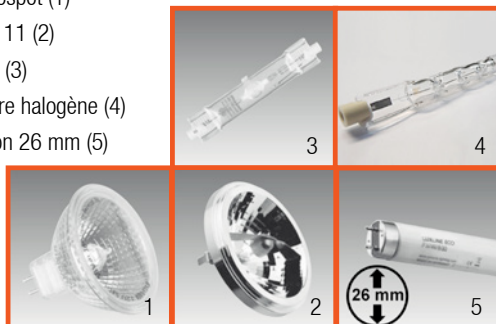
☐ OUI

☐ NON

- ☐ Leds (1)
- ☐ Néons de 16 mm de diamètre (2)
- ☐ Économique (3)

Ampoules énergivores

- ☐ Halospot (1)
- ☐ AR111 (2)
- ☐ HQI (3)
- ☐ Barre halogène (4)
- ☐ Néon 26 mm (5)



→ Visibilité

→ A VUE D'ŒIL, LES POINTS LUMINEUX METTENT-ILS EN VALEUR LA VITRINE ET LES FUTURS RAYONNAGES ? (produits en vitrine éclairés de face, peu d'ombre ou de zone très sombre)

☐ OUI ☐ NON

→ LES LUMINAIRES SONT-ILS BIEN ORIENTÉS DE TELLE SORTE QU'IL N'Y AURA PAS D'ÉBLOUISSEMENT POUR LES CLIENTS ?

☐ OUI ☐ NON

→ LA LUMIÈRE NATURELLE EST-ELLE PRISE EN COMPTE DANS L'ÉCLAIRAGE DU COMMERCE ? (adaptation de l'intensité lumineuse en fonction du soleil, éblouissement, ...)

☐ OUI ☐ NON

Éclairage = 80% de la consommation électrique
d'un commerce sans groupe de froid

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



→ Les ampoules économiques consomment **peu d'énergie**. Ce qui ne signifie pas qu'elles soient forcément **performantes**. Certaines n'éclairent pas suffisamment, ont une faible durée de vie et peuvent être inadaptées au luminaire. Pour le savoir référez-vous aux indications d'utilisation reprises sur l'emballage (Voir p10).

Les éclairages énergivores, généralement plus anciens, peuvent procurer un flux lumineux convenable mais ils consomment **beaucoup d'énergie** du fait de leur puissance bien plus élevée. Une bonne partie de l'électricité qu'ils utilisent est en fait transformée en chaleur ; ce qui peut causer de sérieux désagréments pendant les périodes chaudes de l'année. Et provoquer des surconsommations de climatisation. Leur durée de vie est de plus assez brève.

En cas de rénovation de l'éclairage, de par leurs performances énergétiques et leur durée de vie bien plus grande, les nouvelles solutions offrent des temps de retour sur investissement généralement très courts.

R

→ Il convient de vérifier que les points lumineux soient **en suffisance** pour procurer un éclairage satisfaisant en termes de mise en valeur des produits et de confort visuel pour les occupants. Il faut également valider que leur emplacement conviendra à l'aménagement souhaité, par exemple pas d'éclairage au-dessus d'un rayon mais bien entre les rayonnages.

→ Un client se sentira mal à l'aise s'il est ébloui par certains éclairages lors de sa visite. Il faut donc **orienter les flux** lumineux vers le sol ou les étalages afin d'assurer un rendu visuel favorable à la vente et offrir un réel confort pour le client.

→ Adapter la puissance de l'éclairage en fonction de l'apport de lumière naturelle permet de faire d'importantes économies d'énergie.

Notes

- Témoignages vidéo
- Fiches pratiques

Consultez notre site

www.eclairage-et-commerce.be





QUE VÉRIFIER ?



- SI LE COMMERCE EST EXPOSÉ AU SOLEIL, UNE PROTECTION SOLAIRE EST-ELLE INSTALLÉE? (film de protection ou pare-soleil)

☐ OUI ☐ NON

- EN TANT QUE LOCATAIRE, LE PROPRIÉTAIRE EST-IL OUVERT À LA POSSIBILITÉ DE MODIFIER L'ÉCLAIRAGE ? (FAUX-PLAFOND, TROUS,...)

☐ OUI ☐ NON



Qualité des luminaires

- LES LUMINAIRES ONT-ILS DES RÉFLECTEURS ? (PLAFOND ÉCLAIRÉ INUTILEMENT)

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS UTILE DANS MON CAS

- LES CACHES DEVANT LES AMPOULES SONT-ILS UTILES?

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS DE CACHE CONSTATÉ

- ABSENCE DE TRACES NOIRES ENTRE L'AMPOULE ET LE LUMINAIRE ?

☐ OUI ☐ NON

POURQUOI REMARQUES SUGGESTIONS



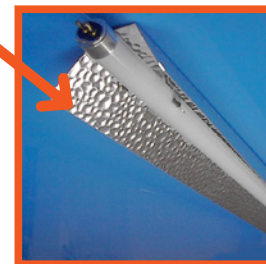
- Pour les commerces dont la vitrine est longuement exposée au soleil, il est vivement conseillé de s'équiper de pare-soleil et/ou d'avoir des vitrages équipés de film de protection.

- Evoquer la possibilité de faire des transformations dès la première visite est primordiale pour diverses raisons :

- Certains propriétaires refusent toute modification de l'éclairage.
- Il est plus facile de négocier une participation du propriétaire avant de signer le contrat de bail (surtout si le système n'est plus aux normes).

R

- Absence de réflecteur = Perte de flux lumineux et gaspillage d'énergie.



- Certains caches sont très opaques et absorbent une grande partie de la lumière émise par la lampe. Quand pour des raisons de sécurité, ils s'avèrent obligatoires, comme dans l'horeca par exemple, on optera pour des luminaires munis de caches transparents et non translucides. Les lampes qui s'y trouvent peuvent être moins puissantes, elles diffusent ainsi plus de lumière avec une consommation moindre.



- Les traces noires indiquent un défaut de fonctionnement du tube, du ballast ou bien encore du starter.

Notes

- Témoignages vidéo
- Fiches pratiques

Consultez notre site

www.eclairage-et-commerce.be





QUE VÉRIFIER ?



→ Les auxiliaires

→ LES NÉONS S'ALLUMENT-ILS SANS CLIGNOTER ?

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS DE NÉON

→ PEUT-ON ALLUMER SÉPARÉMENT LA VITRINE, L'INTÉRIEUR, LES ANNEXES ET LA FAÇADE ?

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS NÉCESSAIRE

→ UNE MINUTERIE PERMET-ELLE DE COMMANDER L'ALLUMAGE DE LA VITRINE ?

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS NÉCESSAIRE

→ L'ÉCLAIRAGE EST-IL DIMMABLE ? (PEUT-ON MODIFIER L'INTENSITÉ LUMINEUSE DES AMPOULES ?)

☐ OUI ☐ NON ☐ PAS NÉCESSAIRE

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



→ Si le néon clignote à l'allumage, cela veut dire qu'il est équipé d'un ballast (boîtier souvent logé dans le faux-plafond) ferromagnétique, lui aussi énergivore. A cette ancienne technologie il faut lui préférer le ballast électronique qui présente de nombreux avantages dont :

- Une consommation plus faible de l'ordre de 75%.
- Une consommation constante dans le temps.

→ Les différentes parties d'un commerce ou d'une grande surface commerciale doivent rarement être toutes allumées en même temps. Pouvoir procéder à des coupures partielles en fonction de l'activité réalisée ou de la présence de clients par exemple peut représenter de belles économies financières à la fin de l'année.

→ Entre minuit et 6h du matin par exemple, une minuterie peut programmer l'extinction de l'éclairage car les rues sont très peu fréquentées par des clients potentiels.
Si cette coupure complète s'avère problématique, ne laisser allumer qu'une petite partie des ampoules en vitrine est généralement suffisant. L'obscurité ambiante augmente l'effet visuel.

Il faut donc peut-être prévoir d'équiper la vitrine avec deux réseaux électriques.

→ Si la surface commerciale bénéficie d'apports importants en lumière naturelle, pouvoir adapter l'éclairage en fonction de ces apports est une option à privilégier. Suivant les besoins préétablis en luminosité, les ampoules s'allument uniquement si le flux de lumière externe est insuffisant. La priorité à la lumière naturelle représente des gains financiers conséquents.

Notes

- Témoignages vidéo
- Fiches pratiques

Consultez notre site

www.eclairage-et-commerce.be





QUE VÉRIFIER ?



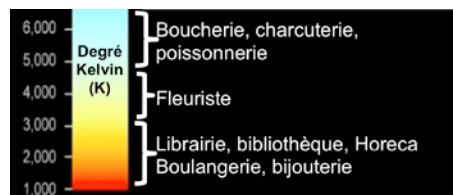
L'éclairage est-il adapté à mon commerce ?

- LA TEMPÉRATURE DE COULEUR DES AMPOULES EST-ELLE ADAPTÉE À MON ACTIVITÉ ?
(AMBIANCE CHAUDE OU FROIDE)

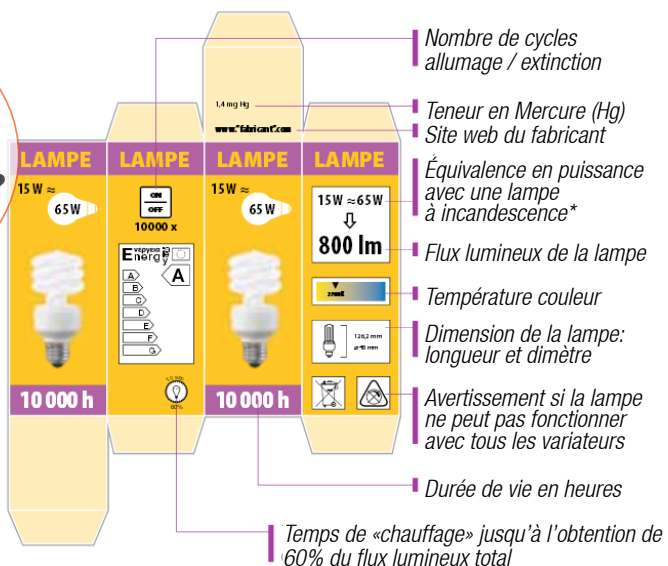
☐ OUI ☐ NON

- LA TEMPÉRATURE DE COULEUR DES AMPOULES EST-ELLE LA MÊME PARTOUT ?
(« AMBIANCE » CHAUDE OU FROIDE DE L'ÉCLAIRAGE)

☐ OUI ☐ NON



Que regarder sur l'emballage d'une ampoule ?



*indication non obligatoire

© Association française de l'éclairage

POURQUOI REMARQUES SUGGESTIONS



Il faut vérifier que la température de couleur de l'éclairage soit la mieux adaptée à la mise en valeur des produits qui seront bientôt mis en vente: trop « blanche », l'ambiance est trop froide pour une boutique de prêt à porter ou une librairie, trop « jaune », certains produits comme les poissons présenteront une apparence de « manque de fraîcheur ».

1

Le simulateur éclairage de l'UCM



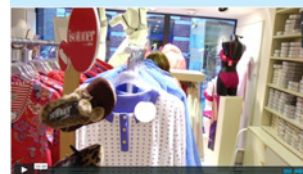
Faite l'estimation du coût de l'éclairage de votre futur commerce en quelques étapes seulement à l'aide de notre simulateur éclairage, disponible gratuitement sur

www.eclairage-et-commerce.be !

Pratique et facile, ce calculateur en ligne permet d'obtenir en quelques clics une estimation des consommations électriques de l'éclairage, de de son coût, du potentiel d'économie suite à une rénovation avec du matériel performant et des émissions de CO₂ qui y sont liées.

2

Des exemples de rénovation d'éclairage sur notre chaine: www.vimeo.com/4eco



Comment maîtriser sa consommation énergétique ?



- Témoignages vidéo
- Fiches pratiques

Consultez notre site www.eclairage-et-commerce.be

Je vérifie l'installation électrique et évalue les investissements nécessaires à l'activité de mon commerce

QUE VÉRIFIER ?



→ Validité installation

→ L'INSTALLATION A-T-ELLE ÉTÉ INSPECTÉE PAR UN ORGANISME DE CONTRÔLE AGRÉÉ (VINCOTTE, SGS, BELOR, ...)? L'ATTESTATION DE CONTRÔLE EST-ELLE DISPONIBLE ?

☐ OUI ☐ NON

→ Compteur électrique

→ EST-IL FACILEMENT ACCESSIBLE?

☐ OUI ☐ NON

→ DE QUEL TYPE EST LE COMPTEUR ÉLECTRIQUE ?

☐ mono-horaire ☐ bi-horaire

☐ numérique ☐ analogique

→ Tableau de commande

→ LE COFFRET FUSIBLE EST-IL FACILEMENT ACCESSIBLE ?

☐ OUI ☐ NON

→ LES FUSIBLES SONT-ILS AUTOMATIQUES ? NE PRÉSENTENT-ILS PAS DE TRACES NOIRES ?

☐ OUI ☐ NON

POURQUOI REMARQUES SUGGESTIONS



→ Ce contrôle, par le biais de son attestation, prouve que l'installation est conforme selon les normes en vigueur et ne présente donc a priori aucun danger.

→ L'utilisateur doit idéalement avoir un accès direct et sans entraves à son compteur ; même s'il est locataire. Sans cela, il sera très difficile d'effectuer des relevés pour assurer le suivi des consommations ou de pouvoir fournir les index de régularisation aux fournisseurs d'électricité.

→ Les compteurs numériques sont toujours bi-horaire. Pour les compteurs analogiques, c'est en fonction des cadrans qui s'y trouvent

- 1 cadran = monohoraire
- 2 cadrans = bihoraire

Tout à l'arrêt ou éteint (comme souvent lors d'une visite de locaux vides) vérifiez que le **disque** ne tourne pas. Car il peut arriver que le compteur alimente une installation qui ne fait pas partie de la surface commerciale (appartement à l'étage,...)



2 index indiquent qu'il s'agit d'un compteur bi-horaire

→ Les fusibles sont des organes de sécurité qui doivent être remplacés en cas d'usure (noircissement).

Notes

QUE VÉRIFIER ?

→ POUR CHAQUE FUSIBLE, A-T-ON INDIQUÉ CLAIREMENT À QUEL(S) CIRCUIT(S)/USAGES(S) IL SE RAPPORTE ?

☐ OUI ☐ NON

→ Câble électrique

→ Y-A-T-IL DES CÂBLES ABIMÉS, DÉNUDÉS ET LAISSÉS À L'AIR LIBRE ?

☐ OUI ☐ NON

→ Mise à la terre

→ L'INSTALLATION EST-ELLE RACCORDÉE SUR UN PIQUET DE MISE À LA TERRE ?
(CÂBLE VERT/JAUNE)

☐ OUI ☐ NON

→ Prises et interrupteurs

→ SONT-ILS TOUS EN BON ÉTAT ?

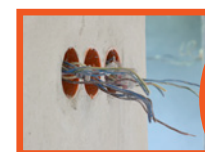
☐ OUI ☐ NON

POURQUOI REMARQUES SUGGESTIONS

→ En cas de problème, cela permet d'identifier quel disjoncteur correspond à quelle zone.



→ Excepté pour l'éclairage manquant, cette situation est dangereuse et à rénover.



Les câbles abîmés, dénudés, sortant d'un boîtier sont le signe d'une installation mal raccordée.

→ Souvent situé dans les caves, ce raccordement obligatoire est une sécurité pour les appareils et les utilisateurs.



La présence d'un piquet de terre avec ses câbles jaune et vert raccordé au coffret de distribution (disjoncteurs) d'un côté, et s'enfonçant dans le sol de l'autre, prouve le raccordement à la terre.

→ Des interrupteurs ou prises présentant des traces noires sont la preuve d'un court-circuit voir d'un début d'incendie. Ils sont en tous cas déformés et dangereux. Ils doivent être intégralement remplacés.



Notes

Le repérage des circuits est primordial pour intervenir sur l'installation

Vérifier qu'il n'y a pas de trace noire sur les disjoncteurs, c'est la trace d'un court-circuit et qu'ils sont grillés.

Je vérifie
la performance et
les conditions d'en-
tretien de la chau-
dière

QUE VÉRIFIER ?



1 mètre de tuyauterie d'eau chaude non-isolée = perte
équivalant à la consommation d'une ampoule de 60W

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



Toujours
demander la
présence de la fiche
du dernier entretien
réalisé par un profes-
sionnel qualifié

Isolation avec
gaine en amiante
(dangereux)

Tuyauteries
non isolées =
grosses pertes
d'énergie

Etat général
de la chaudière
= signe mauvais
entretien

Absence
de la trappe
d'aération dans le
local, ce qui est
obligatoire



Type de combustible

☐ Gaz naturel ☐ Mazout ☐ Electricité ☐ Bois



Contrôle vétusté

DATE DE FABRICATION :

→ CHAUDIÈRE :

.../.../...

→ BRÛLEUR :

.../.../...

→ PUISSANCE DE LA CHAUDIÈRE :

..... KW



La périodicité des entretiens obligatoires varie en fonction
du combustible : annuelle pour le mazout, tous les 2 ans
pour le gaz.

La chaleur produite au moyen de chauffage électrique est
la plus chère à l'usage.



A savoir :

- Si la chaudière a + de 20 ans : envisager le remplace-
ment.
- Si le brûleur a + de 10 ans : risque de problèmes.

Notes



QUE VÉRIFIER ?

→ Contrôle d'efficacité

- PRÉSENCE DE L'ATTESTATION DE CONTRÔLE PÉRIODIQUE (OBLIGATOIRE SI LA PUISSANCE EST SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 20 KW):

☐ OUI ☐ NON

→ Isolant de la chaudière

- POUR ÉVITER DES PERTES DE CHALEUR, LA CHAUDIÈRE EST-ELLE ÉQUIPÉE D'ISOLANTS EN BON ÉTAT? POSÉS CORRECTEMENT PARTOUT OÙ CELA EST NÉCESSAIRE?

☐ OUI ☐ NON

→ Citerne mazout

- SI LA CITERNE EST VISIBLE, IL N'Y A PAS D'ANOMALIES TELLES QUE DES FUITES, DE LA CORROSION OU DES INFILTRATIONS D'EAU ?

☐ OUI ☐ NON

→ Situation

- LE CIRCUIT DE REMPLISSAGE DE LA CITERNE PASSE-T-IL DANS DES LOCAUX À USAGE ALIMENTAIRE ?

☐ OUI ☐ NON

- SA SITUATION NUIT-ELLE À L'HYGIÈNE DE L'ACTIVITÉ ?

☐ OUI ☐ NON

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS

- L'attestation d'entretien assure que ce dernier a été réalisé et le situe dans le temps. Ce document indique notamment le rendement de la chaudière. Si ce dernier est inférieur à 89%, des actions correctives doivent être menées sur un ou plusieurs éléments de la chaudière. En effet sous ce niveau, les pertes sont excessives et doivent être ramenées à ce seuil minimum.

- Le ré-isolament de la jaquette (enveloppe) ou le remplacement de la chaudière et du brûleur permet d'épargner 15% de la consommation totale.

Essais de contrôle	Unité	Essai 1	Essai 2
Odeur	gallh	5	
Angle	degrés	90	
Type		10	
Pression pompe	bar	15	
Dépress: cheminée	Pa	0 + 1	
Dépress: foyer	Pa		
Indice fumée	Badhauch		
Teneur en CO2	%	22,5	
Temp. cheminée	°C	220	
Temp. ambiante	°C	23	
Temp. nette (cheminée+ambiante)	°C	197	
Rendement	%	97	

- Grâce à un contrôle visuel et olfactif, il est possible de constater des fuites de combustible, des fissures de la cuve ou des infiltrations d'eau. Une réparation immédiate de la cuve est obligatoire. **R**

Si la contamination du sol est due à une mise hors service ou à une réparation du réservoir, l'assainissement du sol aura lieu à l'initiative de l'exploitant.

Fonds d'assainissement des sols des réservoirs à mazout: www.informazout.be/sites/default/files/public/media/20140212_bodemfonds_fr.pdf

- Si les conduites d'approvisionnement en combustible passent par des locaux à usage alimentaire, les risques de pollution odorante peuvent détériorer le produit.

Vérifier si la citerne à mazout est bien située dans un emplacement réglementaire. Se référer à la réglementation environnementale. **R**

Notes



QUE VÉRIFIER ?



→ Aération chaufferie et évacuation des fumées

→ PRÉSENCE D'UNE TRAPPE D'AÉRATION ?

☐ OUI ☐ NON

→ Sécurité

→ PRÉSENCE D'UNE PORTE COUPE-FEU ?

☐ OUI ☐ NON

→ Isolation

→ LES TUYAUTERIES ET VANNES PRÉSENTES DANS LES LOCAUX NON CHAUFFÉS (CHAUFFERIE, GAINES TECHNIQUES, FAUX-PLAFONDS, ...) SONT-ELLES ISOLÉES ?



☐ OUI ☐ NON

→ ABSENCE D'ASBESTE (PLUS CONNU SOUS LE NOM D'AMIANTE) ?

☐ OUI ☐ NON

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



→ La trappe est indispensable à la bonne aération du local et au bon fonctionnement de la chaudière.

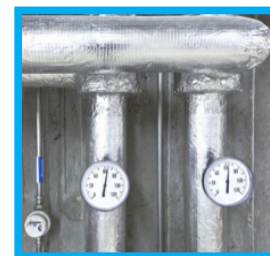
R

- Si la puissance de la chaudière est de + de 30 kW : la présence d'un système anti-incendie dans la chaufferie est requise. Cette information se retrouve sur la plaque signalétique de la chaudière ou sur l'attestation d'entretien.
- Si la puissance de la chaudière est de + de 70 kW : se référer à la norme NBN B 61-001.
- Si la puissance de la chaudière est de + de 100 kW : la présence d'une porte coupe-feu est obligatoire.

R

→ Un mètre de tuyauterie non-isolée équivaut à la consommation énergétique d'une ampoule de 60W allumée en permanence.

Le temps de retour de cette mesure est inférieur à un an puisque l'isolation réduit de 90% les pertes de la conduite.



→ La présence d'un carnet inventaire (et marquage sur l'objet) est obligatoire si occupation de personnel. Le risque pour la santé est grave et les coûts d'enlèvement sont très importants.

R

Notes



QUE VÉRIFIER ?



→ **Distribution de chaleur: régulation et performance**

→ PRÉSENCE D'UN THERMOSTAT D'AMBIANCE ?

☐ OUI ☐ NON



→ PRÉSENCE DE VANNES THERMOSTATIQUES SUR LES RADIATEURS EN BON ÉTAT? (ELLES NE DOIVENT PAS TOURNER DANS LE VIDE)

☐ OUI ☐ NON



→ PRÉSENCE DE PANNEAUX RÉFLECTEURS DERRIÈRE LES RADIATEURS ?

☐ OUI ☐ NON



**Diminuer d'1°C
la température
ambiante
=
7% d'économie
de chauffage**

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



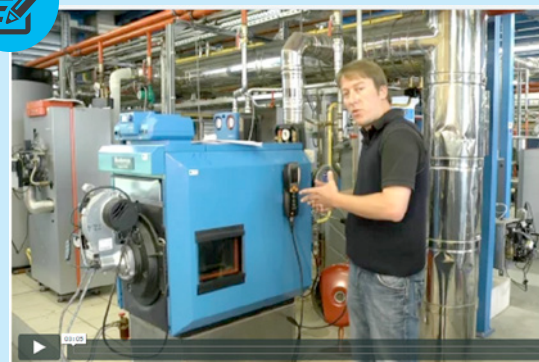
→ Un thermostat permet de réguler la température en fonction des périodes d'occupations et des besoins qui en découlent. La mise en place d'un tel équipement permet en moyenne de réaliser 15% d'économie de chauffage.

→ Une vanne thermostatique sert à réguler la température du radiateur. Il faut savoir qu'1°C de trop peut entraîner 7 à 8 % de surconsommation. Pour information, la graduation ne correspond pas à la vitesse de chauffe mais à la température désirée. Dans la pièce où se situe le thermostat, les vannes peuvent restées ouvertes au maximum car c'est le thermostat qui va réguler la température.

→ Ces panneaux permettent de conserver la chaleur à l'intérieur du bâtiment.

Retrouvez ces bonnes pratiques et d'autres conseils pour consommer moins sur notre chaîne:

www.vimeo.com/4eco



Notes

Je vérifie le bon état général et les conditions d'entretien de l'enveloppe de mon futur local !

QUE VÉRIFIER ?

→ Isolation générale

→ SI LE BÂTIMENT EST MITOYEN, LES MURS NON MITOYENS SONT-ILS ISOLÉS

☐ OUI ☐ NON

→ SI LE LOCAL COMMERCIAL EST SITUÉ SOUS LA TOITURE, CETTE DERNIÈRE EST-ELLE ISOLÉE ?

☐ OUI ☐ NON

→ LES PAROIS SÉPARANT LES ESPACES CHAUFFÉS ET NON-CHAUFFÉS (CAVES, GARAGES, RÉSERVE,...) SONT-ELLES ISOLÉES ?

☐ OUI ☐ NON

→ SI LE BÂTIMENT COMPORTE DES LOCAUX ENTERRÉS CHAUFFÉS (LOCAUX DE VIE PARTIELLEMENT ENTERRÉS, ARCHIVES, ...), LES MURS EN CONTACT AVEC LE SOL SONT-ILS SUFFISAMMENT ISOLÉS ?

☐ OUI ☐ NON

→ Toitures, plafonds et murs: problèmes visibles

→ ABSENCE D'INFILTRATIONS ?

☐ OUI ☐ NON

→ ABSENCE DE MOISSURES ?

☐ OUI ☐ NON

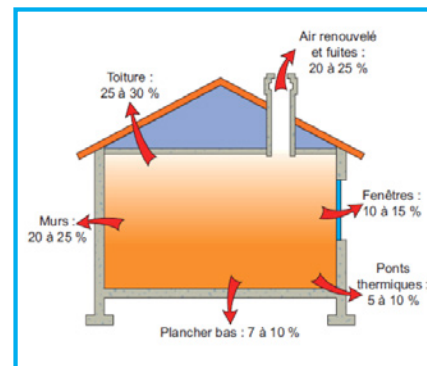
→ LES ISOLANTS DE LA TOITURE SONT-ILS SECS ET DONC TOUJOURS EFFICACES ? (INDICES DE LA PRÉSENCE D'ISOLANTS MOUILLÉS : COUVERTURE DE LA TOITURE DÉGRADÉE, TACHES D'HUMIDITÉ À L'INTÉRIEUR,...)

☐ OUI ☐ NON

Passer d'une **mauvaise isolation à une isolation performante** du commerce = **30% d'économie** de chauffage

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS

→ Les sources de déperditions énergétiques



Source : PebBruxelles.be

→ La présence de parois froides (murs peu épais et non isolés, sol et/ou plafonds non isolés, simple vitrage) entraînent une sensation de froid et d'inconfort qui oblige à surchauffer afin d'atteindre une température qui soit ressentie, par les occupants, satisfaisante à leur bien-être.

→ Des **infiltrations** pourraient être révélatrices du mauvais état ou de l'absence d'une membrane d'étanchéité sur le toit.

→ Une condensation en surface peut être causée entre autre par :

- **Un pont thermique**: les ponts thermiques sont des points faibles dans l'isolation du bâtiment. Ils provoquent d'importantes déperditions énergétiques, peuvent être la cause de problèmes de salubrité (moisissures, champignons) et sont des facteurs de détérioration des matériaux et des structures du bâtiment.

- **Une ventilation insuffisante**: une bonne isolation doit être assortie d'une bonne ventilation. Les deux vont de pair. Une mauvaise ventilation peut favoriser l'humidité à l'intérieur d'un bâtiment qui s'en échappera d'autant plus difficilement que sont isolation est performante. Au plus un bâtiment est humide, au plus il est difficile à chauffer, ce qui entraîne des surconsommations.





QUE VÉRIFIER ?



→ OUVERTURES: CHÂSSIS ET VITRAGE

→ LES VITRAGES SONT-ILS ?

☐ Simples ☐ Doubles ☐ Triples

→ ABSENCE DE CONDENSATION À L'INTÉRIEUR DU DOUBLE OU TRIPLE VITRAGE ?

☐ OUI ☐ NON

→ LES CHÂSSIS SONT-ILS EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON

→ LES OUVRANTS DES CHÂSSIS SONT-ILS ÉQUIPÉS DE JOINTS EN BON ÉTAT, ASSURANT UNE BONNE ÉTANCHÉITÉ DE FERMETURE ? (Indices d'une mauvaise étanchéité à l'air des châssis : plaintes pour courants d'air venant des personnes travaillant à proximité des fenêtres, traces de poussières ou d'infiltrations d'eau au bas des châssis.)

☐ OUI ☐ NON

→ LES CHÂSSIS SONT-ILS BIEN ÉTANCHES ?

☐ Étanches ☐ Léger courant d'air ☐ Fort courant d'air

→ LES CHÂSSIS SONT-ILS BIEN RACCORDÉS À LA MAÇONNERIE ?

☐ OUI ☐ NON

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



Toute infiltration d'air génère une consommation supplémentaire de chaleur en hiver, de froid en été.

→ Les **ouvertures** vers l'extérieur sont responsables de **10 à 15% des déperditions de chaleur**. Un double vitrage réduit la déperdition de chaleur d'environ 40 % par rapport à un vitrage simple. Pour savoir s'il s'agit d'un simple ou d'un double vitrage, vous placez une flamme devant la vitre et si elle s'y reflète 4 fois, il s'agit d'un double vitrage (2 fois en simple vitrage).



Source énergie+

→ Un **mauvais raccordement du châssis à la maçonnerie** peut provoquer des sensations d'inconfort telles que des **courants d'air**, provoquant une **surconsommation énergétique**.



Notes



QUE VÉRIFIER ?
↓

→ OUVERTURES : PORTES

→ LES PORTES EXTÉRIEURES SONT-ELLES ISOLÉES ? (CADRE EN BOIS OU MÉTALLIQUE À COUPURE THERMIQUE, PANNEAU ISOLÉ, VITRAGE ISOLANT ?)

☐ OUI ☐ NON

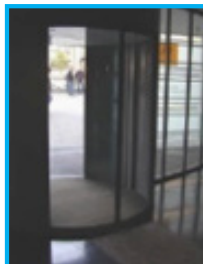
→ LES ACCÈS DU BÂTIMENT SONT-ILS ÉQUIPÉS D'UN DISPOSITIF ASSURANT LA FERMETURE AUTOMATIQUE DES PORTES APRÈS PASSAGE ?

☐ OUI ☐ NON



→ LES ACCÈS DU BÂTIMENT SONT-ILS ÉQUIPÉS DE SAS D'ENTRÉE ?

☐ OUI ☐ NON



→ PROTECTIONS SOLAIRES

→ LES LOCAUX ORIENTÉS À L'EST, AU SUD OU À L'OUEST, SONT-ILS ÉQUIPÉS DE PROTECTIONS SOLAIRES EXTÉRIEURES ?

☐ OUI ☐ NON

→ LES STORES EXTÉRIEURS SONT-ILS AUTOMATISÉS ?

☐ OUI ☐ NON



POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS
↓

→ En l'absence de dispositif de **fermeture automatique** des portes ou d'un sas d'entrée, l'air conditionné en été et l'air chauffé en hiver s'échappent sans contrôle.

Le coût généré par ces fuites est variable en fonction de la durée d'ouverture.

→ Le placement de protections solaires extérieures permet de contrer les apports solaires en période estivale afin d'éviter des problèmes de surchauffe ; et par conséquent d'avoir recours à la climatisation pour réguler la température ambiante.

Il est toutefois préférable d'avoir recours à des protections solaires extérieures rétractables afin de pouvoir bénéficier en période hivernale des apports solaires pour réchauffer quelque peu le bâtiment.

Notes

Je vérifie le bon état général et les conditions d'entretien des climatiseurs de mon futur local !

QUE VÉRIFIER ?



→ **POSITIONNEMENT DU CLIMATISEUR**

→ LE CLIMATISEUR EST-IL SITUÉ À PROXIMITÉ D'UN ACCÈS EXTÉRIEUR (FENÊTRE, PORTE) ?

☐ OUI ☐ NON

→ **RÉGULATION**

→ SI PLUSIEURS CLIMATISEURS SE TROUVENT DANS LES DIFFÉRENTES PARTIES DU COMMERCE (SURFACE DE VENTE, ATELIERS, RÉSERVE, ...) SONT-ILS ÉQUIPÉS D'UNE RÉGULATION INDÉPENDANTE ?

☐ OUI ☐ NON

→ **CARNET D'ENTRETIEN**

→ EXISTE-T-IL UN CARNET D'ENTRETIEN ? MENTIONNE-T-IL LA DATE DU DERNIER ENTRETIEN ?

☐ OUI ☐ NON ☐ À OBTENIR

→ **FILTRES ET ÉCHANGEUR EXTÉRIEUR**

→ LES FILTRES SONT-ILS PROPRES ET EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON

→ **LABEL ÉNERGÉTIQUE ET RÈGLEMENTATION PEB**

PRÉSENCE D'UN LABEL ÉNERGÉTIQUE SUR LES ÉQUIPEMENTS ?

☐ OUI ☐ NON ☐ À OBTENIR



POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



→ Si le climatiseur se situe à proximité d'une porte ou d'une fenêtre, à chacune de leur ouverture, l'appareil est susceptible de se mettre en route en fonction de la température de l'air extérieur entrant dans le local. Cela entraîne non seulement des surconsommations mais aussi des déclenchements intempestifs synonymes d'usure anticipée du matériel.

→ Les besoins de climatisation varient en fonction de l'utilisation des différentes parties du commerce. Par exemple, la température « été » conseillée pour un bureau est de 25°. Descendre la consigne du climatiseur à un niveau plus bas fera consommer beaucoup plus d'énergie pour au final se retrouver avec un inconfort plus grand (choc thermique entre température intérieure et extérieure).

→ La présence du carnet d'entretien est indispensable pour connaître le type d'installation, sa puissance, son mode de fonctionnement (fluide frigorigène utilisé) et s'assurer que l'entretien a été fait de manière régulière ; puisque ce dernier fait l'objet d'obligations légales strictes.

→ Pour tout équipement frigorifique, les **filtres** de l'unité **intérieure** doivent être propres (remplacés ou nettoyés une fois par an). Lors de la première visite, il est opportun de mettre en service l'appareil afin de constater son bon fonctionnement.

→ Depuis le 1er janvier 2013, les climatiseurs doivent obligatoirement afficher leur niveau de performance énergétique via un label européen.

Depuis 2012, tout système de climatisation dont la puissance nominale effective est supérieure à 12 kW est soumis à la réglementation climatisation PEB.

Notes

Il n'est pas superflu de demander à un professionnel un état des lieux de l'ensemble du matériel frigorifique équipant le bâtiment que vous souhaitez louer ou acheter. Il vous informera de sa performance, de son éventuelle vétusté ou bien encore des normes à respecter en fonction des fluides utilisés.



FROID ALIMENTAIRE

6

Je vérifie
le bon état gé-
néral et les condi-
tions d'entretien des
groupes de froid de
mon futur local !

QUE VÉRIFIER ?



→ JOINTS

→ LES JOINTS DE LA PORTE DE LA CHAMBRE FROIDE SONT-ILS EN BON ÉTAT (NON FISSURÉS, NON DÉCOLLÉS, BONNE ÉLASTICITÉ) ?

☐ OUI ☐ NON

→ EVAPORATEUR / CONDENSATEUR

→ L'ÉVAPORATEUR EST-IL PROPRE ET EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON

→ LE CONDENSATEUR EST-IL PROPRE ET EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON

→ ISOLATION DE LA CHAMBRE FROIDE

→ LES PANNEAUX SONT-ILS EN BON ÉTAT ?
(TRACE DE COUPS, ROUILLE, DÉGRADATIONS
DIVERSES, CONDENSATION...)

☐ OUI ☐ NON

→ FRIGOS OUVERTS

→ SONT-ILS ÉQUIPÉS DE COUVERTURES COULISSANTES OU AMOVIBLES ?

☐ OUI ☐ NON



Des chambres
froides mal entre-
tenues = **5 à 25%** de
consommation sup-
plémentaires

6

POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS



→ Un mauvais état des joints provoque des soucis en termes d'étanchéité des installations frigorifiques. Cela entraîne des consommations énergétiques plus importantes (+20%) et peut même causer des problèmes de condensation au sein de la chambre froide.

→ Saleté (évaporateur et condensateur) et givre (condensateur) peuvent provoquer des baisses de rendement des installations frigorifiques allant jusqu'à 25%. S'assurer que ces équipements soient propres et dégivrés évitent que les consommations électriques s'envolent.

→ Des points de **condensation** indiquent un manque d'étanchéité et donc une surconsommation du groupe de froid.
L'isolation des panneaux doit être en bon état. Une dégradation engendre des frais conséquents (surconsommation et réparations).

→ Ajouter une protection mobile sur des installations ouvertes engendre des économies pouvant aller jusqu'à 40%.

Notes

QUE VÉRIFIER ?



→ CARNET D'ENTRETIEN

→ UN CARNET D'ENTRETIEN EST-IL DISPONIBLE? MENTIONNE-T-IL LA DATE DU DERNIER ENTRETIEN?

☐ OUI ☐ NON ☐ À OBTENIR

→ COMPRESSEURS

→ SONT-ILS SITUÉS À L'EXTÉRIEUR ET SOUS ABRIS ?

☐ OUI ☐ NON

→ DANS UNE CAVE OU UN GRENIER NON VENTILÉ ?

☐ OUI ☐ NON

→ FILTRES ET ÉCHANGEUR EXTÉRIEUR

→ LES FILTRES SONT-ILS PROPRES ET EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON

→ L'ÉCHANGEUR EST-IL PROPRE ET EN BON ÉTAT ?

☐ OUI ☐ NON
POURQUOI
REMARQUES
SUGGESTIONS

→ La présence du carnet d'entretien est indispensable pour connaître le type d'installation, sa puissance, son mode de fonctionnement (fluide frigorigène utilisé) et s'assurer que l'entretien a été fait de manière régulière ; puisque ce dernier fait l'objet d'obligations légales strictes.

R

→ Les compresseurs de grosses puissances doivent être placés à l'extérieur et sous abris. S'ils sont placés dans une cave ou un grenier non ventilé, leur **performance** en sera **altérée** et entraînera une surconsommation en période de chaleur.

→ Pour tout équipement frigorifique, les **filtres** de l'unité intérieure doivent être propres ainsi que le condenseur à l'extérieur. Le cas échéant, cela indique un mauvais suivi des entretiens.

Lors de la visite, insister pour mettre en service l'appareil afin de constater son bon fonctionnement.

Consultez notre vidéo « Bonnes pratiques pour le froid commercial » sur notre chaîne Vimeo.

www.vimeo.com/4eco



Notes

Il n'est pas superflu de demander à un professionnel un état des lieux de l'ensemble du matériel frigorifique équipant le bâtiment que vous souhaitez louer ou acheter. Il vous informera de sa performance, de son éventuelle vétusté ou bien encore des normes à respecter en fonction des fluides utilisés.

En dehors des composantes énergétiques à prendre en compte, d'autres points relatifs aux thématiques environnementales sont à prendre en considération.

1 Avez-vous pensé au permis d'environnement ?

Certaines activités professionnelles et/ou installations nécessitent l'octroi d'un permis d'environnement, qui remplace l'ancienne autorisation d'exploiter. Ainsi par exemple, dans le secteur du commerce, les supérettes (dès 1000 m² de superficie), les quincailleries (dès 400 m² de superficie) et autres animaleries sont concernées. Le secteur HoReCa est également impliqué, à savoir, les restaurants de plus de 100 places assises, les salles de réception (150 places), les friteries permanentes, les boucheries (production de plus de 100 kg/jour), les boulangeries/pâtisseries (production de plus de 500 kg/jour). Tout comme dans le domaine des services aux personnes, les centres thermaux (sauna, hammam et/ou piscine), les nettoyages à sec (50 kg/jour) et les blanchisseries (500 kg/jour).

Sont également concernées les installations annexes telles que les locaux fermés à usage de parking (> 10 véhicules), les citernes de mazout de chauffage (> 3.000 litres), les bonbonnes de gaz, les installations de réfrigération (chambre froide, climatisation, congélateur) ou encore le stockage de produits dangereux...

Veillez également aux prescriptions urbanistiques. En règle générale, en cas de modifications apparentes d'un bâtiment ou de changement d'affectation d'un bien, une demande de permis d'urbanisme devra être introduite auprès la commune.

2 Avez-vous pensé au tri des déchets ?

Toute entreprise wallonne est tenue de trier 15 types de déchets dont le papier-carton (dès 30 l/semaine), les PMC (dès 60 l/semaine) ou encore les bouteilles en verre (dès 120 l/semaine). La preuve du respect de ce tri (facture du collecteur, règlement communal) doit être conservée durant au minimum 2 ans.

Une obligation de reprise est également liée à certains déchets, notamment les piles, les appareils électriques et électroniques et les huiles de friture. Il convient pour ce type de déchets de parvenir à des objectifs de recyclage et de valorisation.

Des boîtes à chaussures, des sacs de caisse, des cartons, des bouteilles de vins, des sachets de pain, des cartons de pizzas, des échantillons de produits... autant d'emballages que les commerçants wallons proposent au quotidien. Certains sont, dans ce cadre, peut-être responsables d'emballage et à ce titre, ont des obligations à remplir (>300 kg d'emballage par an). Les organismes Fostplus et Val-i-Pac vous soutiennent dans ces démarches.

3 Comment gérer vos eaux usées ?

Certains commerces génèrent un rejet d'eaux usées, qui peuvent être qualifiées d'industrielles. Dans ce cadre, il convient de maîtriser la charge polluante de celles-ci tant d'un point environnemental que pour éviter de payer une taxe de rejet des eaux usées trop salée.

4 Attention aux pollutions de sol

Etre ou devenir propriétaire d'un terrain présentant une pollution potentielle du sol présente des risques financiers. Même si vous n'êtes pas l'auteur de cette pollution, vous pourriez devoir en assumer les conséquences en termes d'assainissement.

5 Empruntez la voie de la durabilité

De nombreux outils ont été mis en place pour aider les commerçants à améliorer leurs performances environnementales et financières, notamment dans le cadre de la gestion des déchets, des consommations d'eau, de rejet des eaux usées, ou encore de respect de la biodiversité.

Pour toutes ces questions, les conseillers du Service environnement pourront vous aiguiller de manière efficace. Prenez contact avec eux, c'est gratuit !

www.ucm.be/Environnement



PRIMES ET RÈGLEMENTATIONS



Les aides, primes et règlements évoluant vous
retrouverez leur contenu actualisé sur:
www.ucm.be/guide-starter-commerce

BIBLIOGRAPHIE

- Le site énergie du Service Public de Wallonie
<http://energie.wallonie.be>
- Le site de Bruxelles environnement
www.ibgebim.be
- Le site énergie de l'UCL
www.energieplus-lesite.be
- Le site de l'ADEME
www.ademe.fr
- Le site de l'Association Française pour l'Eclairage
www.afe-eclairage.fr

VOUS SOUHAITEZ BÉNÉFICIER D'UN SOUTIEN GRATUIT
POUR VOUS AIDER À ÉVALUER LES POTENTIELS
D'ÉCONOMIE OU À METTRE EN PLACE DES SOLUTIONS

→ **CONTACTEZ LE FACILITATEUR URE «INDÉPENDANT»**

info.energie@ucm.be

www.4eco.be



LE GUIDE POUR
COMMENCER DU
BON PIED!

STARTERS & ÉNERGIE

COMMERCE

