



Résumé de l'expertise n° 25-09-0171-LA ROCHE RIGAULT-KOESSLER-SRO

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **12, rue de Turzay**

Commune : **86200 LA ROCHE RIGAULT**

Section cadastrale F, Parcelle(s) n° 716

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... **Ensemble de la propriété**



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **25-09-0171-LA ROCHE RIGAULT-KOESSLER-SRO** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 12, rue de Turzay 86200 LA ROCHE RIGAULT.

Je soussigné, **Sébastien Rochet**, technicien diagnostiqueur pour la société **Solis Diagnostics** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Amiante TVX	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
DPE sans mention	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	17/11/2031 (Date d'obtention : 18/11/2024)
Electricité	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Gaz	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Plomb	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Termites	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Audit Energetique	Sébastien Rochet	ABCIDIA CERTIFICATION	24-2877	17/11/2031 (Date d'obtention : 28/03/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 64251620 valable jusqu'au 15/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **Availles-en-Châtellerault**, le **23/09/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Audit énergétique

N°audit : A25860307976N

Date de visite : 30/07/2025

Etabli le : 23/09/2025

Valable jusqu'au : **22/09/2030**

Identifiant fiscal logement : N/A

Propositions de travaux pour réaliser une rénovation énergétique performante de votre logement.



Adresse : **12, rue de Turzay**
86200 LA ROCHE RIGAULT

Type de bien : Maison Individuelle

Année de construction : 1978

Surface de référence : 78,29 m²

Nombre de niveaux : 1

Propriétaire : HABITAT DE LA VIENNE - Mme KOESSLER Julie

Adresse : 33, rue du Planty 86180 BUXEROLLES

Commanditaire : HABITAT DE LA VIENNE - Mme KOESSLER Julie

N°cadastre : F 716

Altitude : 115 m

Département : Vienne (86)



Etat initial du logement
p.3



Scénarios de travaux en un clin d'œil p.15

Scénario 1 « rénovation en une fois »

Parcours de travaux en une seule étape p.16



Scénario 2 « rénovation par étapes »

Parcours de travaux par étapes p.20



Les principales phases du parcours de rénovation énergétique p.27



Lexique et définitions p.28

Informations auditeur

Solis Diagnostics

30 rue de la Berjonnerie
86530 Availles-en-Châtellerault
tel : 06 82 92 20 11
N°SIRET : 937 666 360 00014

Auditeur : Sébastien Rochet

Email : srochet@solisdiagnostics.fr

N° de certification : 24-2877

Organisme de certification : ABCIDIA
CERTIFICATION

Nom du logiciel : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]



Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation Arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation de l'audit énergétique : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire Audit à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité de l'audit. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page "Contacts" de l'Observatoire Audit.



Objectifs de cet audit

Cet audit énergétique vous permet d'appréhender le potentiel de rénovation énergétique de ce logement.



Cet audit énergétique peut être utilisé comme justificatif pour le bénéfice des aides à la rénovation, telles que MaPrimeRénov' et les Certificats d'Économie d'Énergie. Par ailleurs, la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire pour la mise en vente de maisons individuelles ou de bâtiments en monopropriété, de performance énergétique ou environnementale E, F ou G, conformément à la loi Climat et Résilience. Ce classement est réalisé dans le cadre de l'établissement du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique). Cet audit a été réalisé conformément aux exigences réglementaires, il peut donc être utilisé pour respecter cette obligation.

L'audit vous propose plusieurs scénarios de travaux vous permettant de réaliser une rénovation performante, correspondant à l'atteinte de la classe A ou B, ou de la classe C pour les passoires énergétiques, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales, techniques ou patrimoniales. Il se base sur l'étude de 6 postes : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Pourquoi réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ?



Rénover au bon moment

- L'achat d'un bien, c'est le bon moment pour réaliser des travaux, aménager votre cadre de vie, sans avoir à vivre au milieu du chantier.



Vivre dans un logement de qualité

- Un logement correctement rénové, isolé, et ventilé, c'est la garantie d'un confort au quotidien, d'économies d'énergies, et d'une bonne qualité de l'air !



Contribuer à atteindre la neutralité carbone

- En France, le secteur du bâtiment représente environ 45% de la consommation finale d'énergie (source : SDES bilan énergétique 2020) et 18% des émissions de CO₂ (source Citepa 2020). Si nous sommes nombreux à améliorer la performance énergétique de nos logements en les rénovant, nous contribuerons à atteindre la neutralité carbone !



Donner de la valeur à votre bien

- En réalisant des travaux de rénovation énergétique, vous améliorez votre patrimoine en donnant de la valeur à votre bien, pour de nombreuses années



Profiter des aides financières disponibles

- L'état et les collectivités encouragent les démarches de rénovation des bâtiments par le biais de dispositifs d'aides financières.



Réduire les factures d'énergie

- L'énergie est un poste important des dépenses des ménages. En réalisant des travaux de rénovation énergétique, vous pouvez réduire fortement ces dépenses, tout en étant moins soumis aux aléas des prix de l'énergie.



Louer plus facilement votre bien

- Si vous souhaitez louer votre bien, les travaux de rénovation énergétique vous permettront de fidéliser les locataires et de louer plus facilement votre bien, en valorisant la qualité du logement et la maîtrise des charges.
- Vous évitez également la futur interdiction de location des passoires thermiques.
- Critère énergétique pour un logement décent :
 - 1er janvier 2023 : CEF < 450 kWh/m²/an (interdiction de location des CEF ≥ 450 kWh/m²/an)
 - 1er janvier 2025 : classe DPE entre A et F (interdiction de location des G)
 - 1er janvier 2028 : classe DPE entre A et E (interdiction de location des F)
 - 1er janvier 2034 : classe DPE entre A et D (interdiction de location des E)



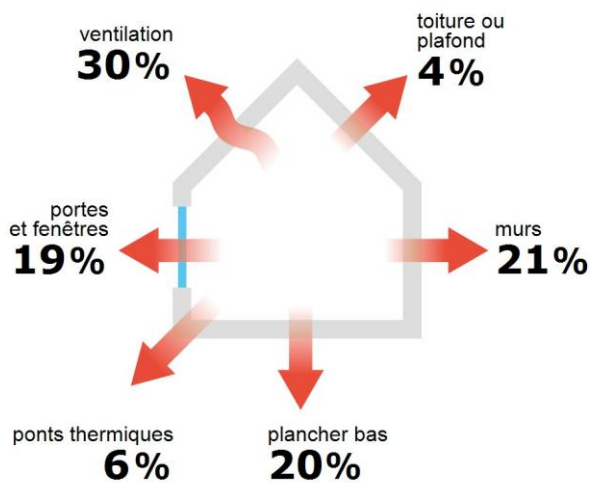
État initial du logement

Vous trouverez dans cette partie les informations de diagnostic de votre logement. Il est possible qu'elles diffèrent légèrement de celles mentionnées dans votre DPE (Diagnostic de Performance Energétique), car les données utilisées pour le calcul peuvent ne pas être exactement les mêmes.
Référence ADEME du DPE (si utilisé) : 2586E3001580W

Performance énergétique et climatique actuelle du logement



Schéma de déperdition de chaleur



Coefficient de déperditions thermiques = 0,6 W/(m².K)

Coefficient de déperditions thermiques de référence = 0,4 W/(m².K)

Confort d'été (hors climatisation)



Performance de l'isolation










Montants et consommations annuels d'énergie

répartition des consommations kWhEP/m²/an



usage	 chauffage	 eau chaude sanitaire	 refroidissement	 éclairage	 auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m²/an)	⚡ Electrique 217 _{EP} (94 _{EF})	⚡ Electrique 57 _{EP} (25 _{EF})	-	⚡ Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	282 _{EP} (123 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 1 310 € à 1 780 €	de 340 € à 470 €	-	de 20 € à 40 €	de 20 € à 40 €	de 1 690 € à 2 330 €

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude standardisée par personne et par jour. (101 l par jour).

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)
*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation.

Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre consommations estimées et réelles

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.







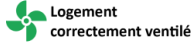

Vue d'ensemble du logement

Description du bien


	Description
Nombre de niveaux	1
Nombre de pièces	14 pièces
Description des pièces	Entrée, Placard 1, Cuisine, Salle à manger, Salon, Couloir, Chambre 1, Dgt, Chambre 2, Placard 2, WC, Salle de bain, Garage, Préau
Mitoyenneté/Commentaires	Maison mitoyenne
Intégration du bien dans son environnement	Le bien est situé dans la commune de La Roche-Rigault (86200). La maison possède un jardin.
Aptitude au confort d'été	Toutes les fenêtres possèdent une protection solaire. Le logement ne dispose pas de système de rafraîchissement/refroidissement. Présence d'un jardin et de végétation.




Vue d'ensemble des équipements

Type d'équipement	Description	Etat de l'équipement
 Chauffage	Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** avec programmeur sans réduit (système individuel)	
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L	
 Climatisation	Néant	
 Ventilation	VMC SF Hygro B après 2012	
 Pilotage	Avec intermittence centrale sans minimum de température	

Caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales

Photo	Description	Conseil
	Néant	

Pathologies et risques de pathologies

Photo	Description	Conseil
	Présence de végétaux dans les gouttières	<p>Sécurisation et accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installer un échafaudage ou une échelle sécurisée pour accéder aux gouttières sans risque. - Prévoir des gants, lunettes de protection et masque anti-poussière. <p>Nettoyage mécanique initial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retirer manuellement les plantes, racines et débris accumulés à l'intérieur des gouttières. - Utiliser une spatule ou un grattoir plastique pour décoller la mousse ou les sédiments incrustés. <p>Rinçage et vidange</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rincer abondamment à l'eau claire depuis l'amont de la gouttière pour évacuer les particules résiduelles vers le bas. - Vérifier que les descentes sont libres : déboucher avec un furet ou un jet haute pression si nécessaire. <p>Traitement biocide</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appliquer un anti-mousse / fongicide homologué sur toute la surface intérieure des gouttières et des corniches. - Laisser agir le temps prescrit

(généralement 24 h) puis rincer légèrement pour éliminer les résidus.

Contrôle de la pente et des fixations

- Vérifier que la pente des gouttières (environ 3 ‰) assure un bon écoulement vers les descentes.
- Reserrer ou remplacer les crochets et supports déformés pour éviter les poches d'eau stagnante.

Prévention à long terme

- Installer des grilles anti-feuilles ou filtres en inox pour limiter l'entrée de débris et végétaux.
- Programmer un entretien semestriel (printemps et automne) : nettoyage, contrôle et traitement préventif.

Grâce à cette procédure, les gouttières retrouveront une circulation d'eau optimale, sans obstruction végétale, garantissant la protection de la façade et de la structure du toit.

Diagnostic obligatoire :

- Réaliser un diagnostic amiante (DAPP ou DAAT) par un opérateur certifié COFRAC, selon l'usage du bâtiment (avant-vente, avant-travaux ou avant-démolition).
- Identifier précisément les matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA), leur localisation (flocages, calorifugeages, dalles, conduits, colles, enduits, etc.) et leur état de conservation.

La gestion de l'amiante doit être rigoureuse, planifiée et conforme à la réglementation en vigueur pour protéger la santé des occupants et des intervenants, tout en préparant le bâtiment à une rénovation énergétique conforme aux normes actuelles.

- Procéder à un nettoyage en profondeur des tuiles à l'aide d'un traitement spécifique anti-mousse, algicides et fongicides adaptés aux toitures.
- Utiliser un produit homologué qui élimine la mousse tout en respectant le matériau de couverture.
- Après le nettoyage, appliquer un traitement préventif hydrofuge et anti-mousse pour limiter la réapparition.
- Vérifier l'état général de la toiture : remplacer les tuiles cassées ou fissurées pour éviter les infiltrations.
- Contrôler la ventilation et l'évacuation des eaux pluviales afin de limiter l'humidité favorable au développement de mousse.
- Prévoir un entretien régulier pour maintenir la toiture propre et en bon état.

Cette intervention permet de préserver l'intégrité de la couverture, d'éviter les infiltrations d'eau et d'améliorer la durabilité et l'efficacité énergétique du bâtiment.



Présence d'amiante dans le bâtiment



Présence de mousse sur la couverture



Microfissure sur crépi extérieur

Identifier l'origine des microfissures est une étape préalable essentielle. Les causes fréquentes incluent :

- Retrait du support ou du revêtement (mauvais séchage, incompatibilité entre matériaux).
- Vieillesse naturelle du crépi.
- Mouvements thermiques ou hygrométriques du support non compensés.
- Défaut de mise en œuvre (épaisseur irrégulière, absence de trame d'armature).

Préparation du support :

- Nettoyage en profondeur de la surface pour éliminer mousses, poussières, particules non adhérentes.
- Séchage complet du support.
- Grattage ou piquage des zones trop dégradées.

Traitement des microfissures :

- Ouverture légère des microfissures à l'aide d'un grattoir pour faciliter l'accrochage.
- Application d'un fixateur ou primaire d'accrochage compatible avec le système de finition envisagé.
- Rebouchage des microfissures avec un enduit de réparation souple, adapté aux supports extérieurs.

Renforcement de la surface :

- Application d'un revêtement d'imperméabilisation.
- Intégration d'une trame d'armature en fibre de verre dans la première couche pour prévenir les futures fissurations.
- Application des couches de finition.

Prévention à long terme :

- Vérification régulière des points.
- Entretien du système d'évacuation des eaux pluviales pour limiter l'humidification du support.

Réalisation d'un traitement hydrofuge tous les 5 à 10 ans si aucun revêtement étanche n'est appliqué.

Ce protocole garantit la suppression durable des microfissures tout en préservant l'étanchéité et l'esthétique de la façade.



Moisissure et champignons au plafond sous comble perdu

Identification de la cause racine :

- Vérifier l'origine de l'humidité : infiltration d'eau par la toiture, condensation due à une mauvaise ventilation, ou fuite dans les réseaux.
- Assurer une inspection détaillée pour déterminer si l'humidité est active ou résiduelle.

Assainissement du plafond

Amélioration de la ventilation :

- Installer ou améliorer la ventilation sous toiture pour évacuer l'humidité et maintenir un environnement sec.
- Assurer une circulation d'air adéquate à travers les combles perdus pour prévenir l'accumulation d'humidité.

Isolation et étanchéité :

- Vérifier et renforcer l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air de la

toiture et des parois pour éviter les ponts thermiques et les variations de température favorisant la condensation.

Ces mesures permettront de traiter efficacement la moisissure et les champignons au plafond sous comble perdu, tout en améliorant la qualité de l'air intérieur et en préservant l'intégrité structurelle de l'habitation.

La moisissure noire qui se développe sur le mur intérieur révèle un problème d'humidité localisé, aggravé par un pont thermique et une ventilation déficiente à cet endroit. Pour traiter durablement cette pathologie, voici la démarche technique à suivre :

Identifier et supprimer la ou les sources d'humidité

- Vérifier l'étanchéité de la porte : contrôler le seuil, le joint de bas de porte et le pourtour du cadre. Un défaut de calfeutrage, un joint usé ou un seuil fissuré laissent pénétrer l'eau de pluie ou l'humidité ambiante dans l'interstice mur porte.
- Analyser le seuil extérieur : assurer un drainage correct (pente, bavette, rejingot) pour que l'eau de ruissellement s'écoule loin de la maçonnerie. Si nécessaire, reprofiler le seuil ou poser un nouveau seuil étanche.
- Contrôler la ventilation : la zone d'entrée est souvent mal ventilée. S'assurer que la VMC extrait suffisamment ou, à défaut, créer une aération haute (grille dans la porte ou le châssis) pour éviter la stagnation de l'air humide.

Assainissement et traitement du support

- Nettoyage fongicide : broser soigneusement la zone infectée en dépoussiérant, puis appliquer un traitement fongicide (produit biocide homologué) pour éliminer moisissures et spores. Laisser agir puis rincer légèrement et laisser sécher.
- Assèchement : maintenir le local ventilé jusqu'à ce que l'humidité résiduelle soit inférieure à 5% (utiliser un humidimètre). Un déshumidificateur ou un ventilateur peut accélérer le séchage.

Réparation et protection du mur

- Rebouchage et enduisage : si l'enduit est abîmé ou poreux, retirer les parties friables, ouvrir une petite saignée autour du cadre, puis reboucher avec un enduit de lissage minéral (à base de chaux ou de plâtre selon le support).
- Peinture antifongique : après séchage complet, appliquer une sous-couche fongicide puis une peinture acrylique microporeuse résistante aux salissures. Ceci crée une barrière contre la réapparition des champignons.



Moisissure noire sur mur intérieur

Renforcement de l'isolation et du confort thermique

- Rompre le pont thermique : installer un isolant mince derrière le cadre de porte (bande isolante ou mastics isolants) pour réduire la différence de température mur-extérieur, freinant ainsi la condensation.
- Calfeutrage performant : remplacer les joints périphériques par un mastic silicone ou polyuréthane de qualité extérieure, garantissant à la fois étanchéité à l'eau et à l'air.

En appliquant cette séquence— repérage et élimination des infiltrations, assainissement fongicide, réparation du support, renforcement de l'isolation/performance thermique, et entretien rigoureux—vous supprimerez la moisissure au niveau de la porte d'entrée et préviendrez tout retour de cette pathologie, tout en améliorant le confort et la performance énergétique de l'habitation.


Contraintes économiques


La valeur du bien n'a pas été communiquée.


Les coûts de travaux probablement excessifs : au sens de l'Article R112-18 de l'Arrêté du 4 mai 2022, le logement peut bénéficier d'une dérogation du fait que tout ou partie des travaux excède 50% la valeur vénale du bien.


Le parcours de travaux doit permettre d'atteindre au minimum la classe de performance C pour les bâtiments de classe E avant travaux.



 Murs	Description	Isolation
Mur 1 Sud	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
Mur 2 Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure et extérieure (6 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
Mur 3 Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
Mur 4 Nord	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
Mur 5 Ouest	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur	moyenne
Mur 6 Ouest	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur un garage	moyenne

 Planchers	Description	Isolation
Plancher	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante

 Toitures	Description	Isolation
Plafond	Plafond sous solives bois donnant sur un local non chauffé non accessible avec isolation extérieure (32 cm)	très bonne

 Menuiseries	Description	Isolation
Fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants pvc Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm sans protection solaire	moyenne
Portes-fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 16 mm et volets battants pvc Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 16 mm et volets battants pvc	bonne
Portes	Porte(s) pvc avec double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Observations de l'auditeur

La mission se limite à l'élaboration d'un audit énergétique ; les pathologies mentionnées résultent exclusivement d'observations visuelles et ne sauraient se substituer à un examen technique approfondi de l'état du logement.

Chaque projet de rénovation performante, qu'il soit réalisé en une seule phase ou par étapes, présente des caractéristiques propres et doit faire l'objet d'une étude au cas par cas, en portant une attention particulière à l'enveloppe et à la ventilation. Avant toute action visant à améliorer la performance énergétique, il est impératif de corriger l'ensemble des pathologies du bâtiment, visibles ou cachées ; ces opérations préparatoires ne sont pas incluses dans l'estimation budgétaire des travaux.

Rénovation globale

- Adopte une approche unifiée de l'ensemble des interventions, garantissant la cohérence entre les différents corps d'état.
- Permet de traiter simultanément toutes les interfaces et interactions, réduisant ainsi les risques de malfaçons ultérieures.

Rénovation par étapes

1. Diagnostic préalable : Comme pour une rénovation globale, il faut identifier et traiter toutes les pathologies avant travaux (coût de préparation non inclus).
2. Approche systémique : Concevoir chaque phase dans une vision d'ensemble, en anticipant les interactions entre postes non réalisés simultanément.
3. Risques de fragmentation : Échelonner trop les interventions peut générer de nouveaux désordres dans l'habitat.
4. Complexité d'ordonnancement : Les choix de phasage relèvent strictement de la responsabilité des entreprises et doivent être précisément définis.

5. Regroupement des lots : Il est recommandé de traiter en priorité les postes les plus critiques (notamment la ventilation) lors de la première étape, et de limiter le parcours à deux ou trois phases au maximum.
6. Anticipation des reports : Prévoir dès la conception des solutions pour le report ultérieur d'un lot (éléments démontables, membranes d'étanchéité provisoires, coordination précise entre lots, etc.).
7. Solution de second rang : La rénovation par étapes constitue une alternative de moindre efficacité comparée à la rénovation globale et performante, celle-ci restant la voie la plus efficace pour atteindre les objectifs énergétiques.

Estimation des coûts visés à l'article D. 319-17 du CCH

Les dépenses éligibles, définies à l'article D. 319-5, se répartissent en cinq postes :

1. Fourniture et pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires aux travaux d'économie d'énergie (article D. 319-16).
2. Dépose et évacuation des installations existantes, y compris leur mise en décharge (notamment matériaux amiantés, Code du travail et décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020).
3. Honoraires de maîtrise d'œuvre et études techniques indispensables à la réalisation des travaux.
4. Primes d'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrites par l'emprunteur.
5. Travaux indissociables à la bonne exécution des améliorations énergétiques ou à l'atteinte d'une performance globale, tels que listés par arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Énergie.

Point 1 – Coût valorisé de travaux

Intégré à l'estimation budgétaire de chaque scénario.

Point 2 – Dépose et gestion des déchets

Chaque chantier étant unique, l'entreprise doit produire un devis spécifique pour la dépose et la mise en décharge. Ces prestations, ne relevant pas d'un cadre réglementaire précis au-delà des obligations amiante, ne sont pas considérées comme « travaux induits » et ne sont pas incluses dans l'audit énergétique réglementaire.

Point 3 – Maîtrise d'œuvre et études techniques

Les honoraires varient selon la complexité du projet et le prestataire choisi (non réglementés). Il est recommandé de solliciter plusieurs devis. Ces coûts ne sont pas inclus dans l'audit énergétique réglementaire.

Point 4 – Assurance maître d'ouvrage

Le montant des primes dépend du contrat et de l'assureur. Les tarifs sont libres : plusieurs devis auprès d'assureurs ou établissements bancaires sont conseillés. Ces coûts ne sont pas inclus dans l'audit.

Point 5 – Travaux indissociables

Liste définie par arrêté ministériel (adaptation Délibération n° 2023-53). Le montant estimé vise à appréhender la globalité du chantier et préparer la phase de rénovation. La mission d'audit réglementaire n'est ni un contrat de maîtrise d'œuvre, ni une assistance à maîtrise d'ouvrage : par conséquent, cette estimation ne relève pas de la garantie contractuelle du prestataire. Il est conseillé de s'appuyer sur un ou plusieurs professionnels couvrant les volets techniques, financiers et juridiques tout au long du projet.

Estimation du coût des travaux

1. Base de chiffrage (Bâti Chiffrage/Bâti Prix)

Le montant indiqué correspond à la date de réalisation de l'audit énergétique réglementaire. Il n'intègre pas la volatilité des coûts de main-d'œuvre, des matériaux et des équipements, susceptibles d'évoluer entre la phase d'audit et la mise en œuvre des travaux.

2. Ordres de grandeur

Conformément à l'article L. 126-28-1 du CCH, l'audit ne fournit que des ordres de grandeur :

- L'arrêté du 4 mai 2022 relatif au contenu de l'audit réglementaire précise (art. 2 III-7) que l'on doit estimer, toutes taxes comprises, le coût global des travaux d'amélioration de la performance énergétique et des opérations indissociablement liées à leur bonne exécution, en sélectionnant des bouquets cohérents par rapport aux économies d'énergie et à la valeur vénale du bien.
- Il n'est pas exigé de détailler le coût de chaque préconisation pour chaque scénario de travaux.

3. Travaux induits

Les travaux induits sont ceux nécessaires au bon déroulement ou à l'achèvement des améliorations énergétiques et relevant de l'arrêté conjoint ministériel (DGFIP – BOI-TVA-LIQ-30-20-95-25/02/2014, MAJ 03/2023). Cette liste ne couvre toutefois pas l'ensemble des cas définis à l'article L.111-1-17-bis, 3^e alinéa. Par conséquent, les coûts des travaux induits ne sont pas chiffrés dans le présent audit.

4. TVA et évolutions réglementaires

Tous les montants sont exprimés en TTC. Les taux de TVA applicables peuvent varier selon la législation en vigueur au moment de l'exécution des travaux.

5. Travaux exclus de l'audit

Cet audit énergétique réglementaire ne prend pas en compte :

- Les travaux de rénovation hors périmètre énergétique de l'audit.
- Les coûts liés aux constats et préconisations du Dossier de Diagnostic Technique (amiante, termites, plomb, etc.).

Utilisation de l'audit énergétique réglementaire

1. Obligation pour la vente immobilière

Depuis le 1^{er} avril 2023, la loi Climat et Résilience impose la réalisation d'un audit énergétique réglementaire pour toute vente de logement, selon les modalités du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 (article L. 126-28-1 du CCH).

2. Audit incitatif pour aides financières

Dans le cadre du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, un audit incitatif est requis pour

accéder aux subventions dédiées à la rénovation énergétique. Cet audit doit être réalisé par un professionnel qualifié ou un auditeur certifié, conformément au décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 (article 200 quater, CGI). La certification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est obligatoire pour bénéficier de MaPrimeRénov'.

3. Dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' »

- Champ d'application : Obligatoire pour les opérations « Réno Global » hors BAR-TH 174 (dispositif CEE).
- Rôle : L'accompagnateur, formé et agréé par l'ANAH, apporte un appui technique, administratif et financier.
- Conditions financières : Gratuit pour les ménages très modestes et modestes, subventionné pour les autres.

4. Travaux éligibles

- Isolation thermique des parois
- Remplacement des systèmes de chauffage par des solutions à meilleure performance
- Amélioration de la ventilation
- Installation de protections solaires

Tous les travaux doivent être réalisés par des entreprises certifiées RGE.

5. Conditions d'éligibilité au Parcours Accompagné

- Logement en résidence principale achevé depuis plus de 15 ans
- Gain minimal de deux classes énergétiques
- Fourniture de l'audit énergétique et des factures justificatives

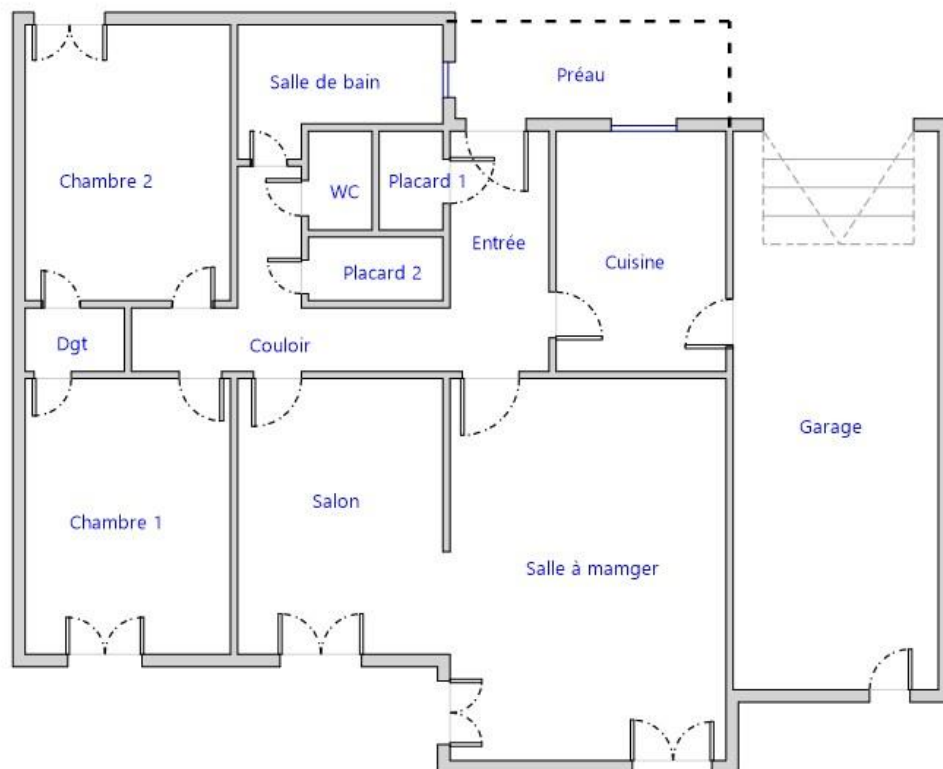
6. Montant de l'aide

- Dépend des ressources du ménage et du gain énergétique
- Jusqu'à 90 % des coûts, plafonné à 70 000 € HT pour les ménages très modestes
- Priorité donnée aux rénovations ciblant les passoires thermiques (logements DPE E/F/G)

7. Proportionnalité coût/valeur vénale

Conformément à l'article R.112-18 du CCH (décret du 8 avril 2022), les travaux dont le coût excède 50 % de la valeur vénale du bien sont jugés disproportionnés et peuvent être exclus des dispositifs d'aide. Il convient de vérifier systématiquement cette proportionnalité pour garantir l'éligibilité.

Croquis de repérage





Scénarios de travaux en un clin d'œil

Cet audit vous présente plusieurs scénarios de travaux pour ce logement, soit pour une rénovation « en une fois », soit pour une rénovation « par étapes ». Ces propositions de travaux vous permettent d'améliorer de manière significative la performance énergétique et environnementale de votre logement, et de réaliser d'importantes économies d'énergie. Des aides existent pour contribuer à financer ces travaux : vous en trouverez le détail dans les pages qui suivent.

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement (conso. en kWhEP/m ² /an et émissions en kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial (énergie primaire)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
Avant travaux					
	282 9 E		☹️ Moyen	De 1 690 € à 2 330 €	
Scénario 1 « rénovation en une fois » (détails p.16)					
<ul style="list-style-type: none"> • Isolation des murs • Remplacement des menuiseries extérieures • Modification du système de chauffage • Modification du système d'ECS • Modification du système de refroidissement • Changement du système de ventilation 	105 3 B ✓ Faibles déperditions thermiques	- 63 % (-177 kWhEP/m ² /an)	😊 Bon	de 680 € à 1 010 €	≈ 43 100 €
Scénario 2 « rénovation par étapes » (détails p.20)					
Première étape : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des murs • Remplacement des menuiseries extérieures • Changement du système de ventilation 	159 5 C ✓ Faibles déperditions thermiques	- 44 % (-123 kWhEP/m ² /an)	😊 Bon	de 990 € à 1 380 €	≈ 28 100 €
Deuxième étape : <ul style="list-style-type: none"> • Modification du système de chauffage • Modification du système d'ECS • Modification du système de refroidissement 	105 3 B ✓ Faibles déperditions thermiques	- 63 % (-177 kWhEP/m ² /an)	😊 Bon	de 680 € à 1 010 €	≈ 15 000 €

* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



Scenario 1 « rénovation en une fois »

Il est préférable de réaliser des travaux en une fois. Le coût des travaux sera moins élevé que si vous les faites par étapes, et la performance énergétique et environnementale à terme sera meilleure.

Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

Aides nationales :

- **Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ) MaPrimeRénov'**









Aides locales :



- **d'autres aides locales peuvent être disponibles sur <https://www.anil.org/>**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : france-renov.gouv.fr



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : email@france-renov.gouv.fr
tel : 08 08 80 07 00

 Détail des travaux énergétiques	 Coût estimé (*TTC)
 Mur Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ($R > 4,4 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	11 937 €
 Fenêtre Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ($U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	8 399 €
 Porte Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ($U_d = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	1 136 €
 Chauffage Fourniture et pose d'une climatisation (PAC air/air) penta-splits, réversible, inverter, comprenant un groupe extérieur 10/12kW	11 700 €
 ECSanitaires Fourniture et pose d'un chauffe-eau thermodynamique d'une capacité de 200 litres, posé au sol dans une pièce mais gainé sur air extérieur, équipé d'une résistance d'appoint 1200 W, d'une PAC 600 W COP 3.18 (+7°C)	2 697 €
Refroidissement Fourniture et pose d'une climatisation (PAC air/air) penta-splits, réversible, inverter, comprenant un groupe extérieur 10/12kW	0 €
 Ventilation Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	4 500 €

 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Mise en place échafaudage Carottage pour installation VMC Fourniture et pose de descente(s) d'eau pluviale en PVC de diamètre 80 mm. Carottage pour installation du chauffe-eau thermodynamique	2 730 €

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



Résultats après travaux

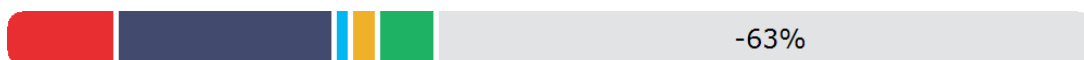
Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
105 3 B Faibles déperditions thermiques Logement correctement ventilé	- 63 % (-177 kWhEP/m ² /an) - 63 % (-77 kWhEF/m ² /an)	- 66 % (-6 kgCO ₂ /m ² /an)	Bon	de 680 € à 1 010 €	≈ 43 100 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWhEP/m²/an



Après première étape
kWhEP/m²/an



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ Electrique 29 ^{EP} (12 ^{EF})	⚡ Electrique 57 ^{EP} (25 ^{EF})	⚡ Electrique 1 ^{EP} (0 ^{EF})	⚡ Electrique 4 ^{EP} (2 ^{EF})	⚡ Electrique 14 ^{EP} (6 ^{EF})	105 ^{EP} (46 ^{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation**)	de 190 € à 270 €	de 380 € à 530 €	de 0 € à 20 €	de 20 € à 50 €	de 90 € à 130 €	de 680 € à 1 000 €

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude standardisée par personne et par jour.

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)
 *Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

** Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation.

Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....



Recommandations de l'auditeur

- Demande d'autorisation pour ITE : la mise en place d'une ITE modifiant l'aspect extérieur de la maison, il est impératif de déposer une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente avant le début des travaux.
Demande d'autorisation pour les menuiseries : le remplacement des menuiseries modifiant l'aspect extérieur de la maison, il est impératif de déposer une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente avant le début des travaux.
Accessibilité de la VMC : l'installation de la ventilation mécanique contrôlée doit obligatoirement permettre un accès facile pour les opérations d'entretien et de maintenance.
Choix de l'emplacement de la pompe à chaleur : le positionnement de l'unité extérieure doit être discuté avec le chauffagiste afin de garantir un emplacement optimal pour son fonctionnement et minimiser les nuisances.
Prise en compte des contraintes : l'absence d'accès aux combles perdus doit être intégrée dans la planification des travaux pour adapter les interventions et éviter tout retard ou complication.

Avantages de ce scénario

- Ce scénario en une étape présente plusieurs avantages majeurs : il permet une baisse significative des émissions de gaz à effet de serre, contribuant ainsi à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment. Par ailleurs, il favorise une économie d'énergie durable grâce à une optimisation performante des systèmes existants. Enfin, ce scénario est conforme aux normes en vigueur et compatible avec les dispositifs d'aides financières dédiés à la rénovation énergétique.



Scenario 2 « rénovation par étapes »

Première étape

Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

aides nationales :

- **Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)**
MaPrimeRénov'









aides locales :

- **d'autres aides locales peuvent être disponibles sur <https://www.anil.org/>**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : france-renov.gouv.fr



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : email@france-renov.gouv.fr
tel : 08 08 80 07 00

 Détail des travaux énergétiques	 Coût estimé (*TTC)
 <p>Mur Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ($R > 4,4 \text{ m}^2.K/W$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</p>	<p>11 937 €</p>
 <p>Fenêtre Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ($U_w = 1,3 \text{ W/m}^2.K$, $S_w = 0,42$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</p>	<p>8 399 €</p>
 <p>Porte Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ($U_d = 1,3 \text{ W/m}^2.K$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</p>	<p>1 136 €</p>
 <p>Ventilation Installation ventilation double flux et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe</p>	<p>4 500 €</p>
 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
<p>Mise en place échafaudage Carottage pour installation VMC Fourniture et pose de descente(s) d'eau pluviale en PVC de diamètre 80 mm.</p>	<p>2 130 €</p>

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
159 5 Faibles déperditions thermiques Logement correctement ventilé	- 44 % (-123 kWhEP/m ² /an) - 44 % (-53 kWhEF/m ² /an)	- 46 % (-4 kgCO ₂ /m ² /an)	Bon	de 990 € à 1 380 €	≈ 28 100 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ Electrique 89 _{EP} (39 _{EF})	⚡ Electrique 57 _{EP} (25 _{EF})	-	⚡ Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ Electrique 9 _{EP} (4 _{EF})	159 _{EP} (69 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 560 € à 770 €	de 360 € à 490 €	-	de 20 € à 40 €	de 50 € à 80 €	de 990 € à 1 380 €

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude standardisée par personne et par jour.

Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation.

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)

Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

*Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

** Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

Scenario 2 « rénovation par étapes »

Deuxième étape

Les aides financières possibles pour ces travaux

Voici les principales aides que vous pouvez solliciter. Certaines aides sont sous conditions de ressources ou dépendent du type de travaux.

aides nationales :

- **Certificats d'Economie d'Énergie (CEE)**
Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ)







aides locales :

- **d'autres aides locales peuvent être disponibles sur <https://www.anil.org/>**

Pour en savoir plus sur les aides, rendez-vous sur France Rénov' : france-renov.gouv.fr



Pour des conseils neutres et gratuits, contactez France Rénov' : email@france-renov.gouv.fr
tel : 08 08 80 07 00

 Détail des travaux énergétiques	 Coût estimé (*TTC)
 Chauffage Fourniture et pose d'une climatisation (PAC air/air) penta-splits, réversible, inverter, comprenant un groupe extérieur 10/12kW	11 700 €
 ECSanitaires Fourniture et pose d'un chauffe-eau thermodynamique d'une capacité de 200 litres, posé au sol dans une pièce mais gainé sur air extérieur, équipé d'une résistance d'appoint 1200 W, d'une PAC 600 W COP 3.18 (+7°C)	2 697 €
Refroidissement Fourniture et pose d'une climatisation (PAC air/air) penta-splits, réversible, inverter, comprenant un groupe extérieur 10/12kW	0 €
 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Carottage pour installation du chauffe-eau thermodynamique Evacuation radiateurs	600 €

Les coûts ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper votre rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels. Il est rappelé qu'ils ont été établis suivant un repérage visuel non destructif et donc certaines pathologies peuvent ne pas avoir été prises en compte. Ils ne prennent pas non plus en compte leurs volatilités dans le temps.

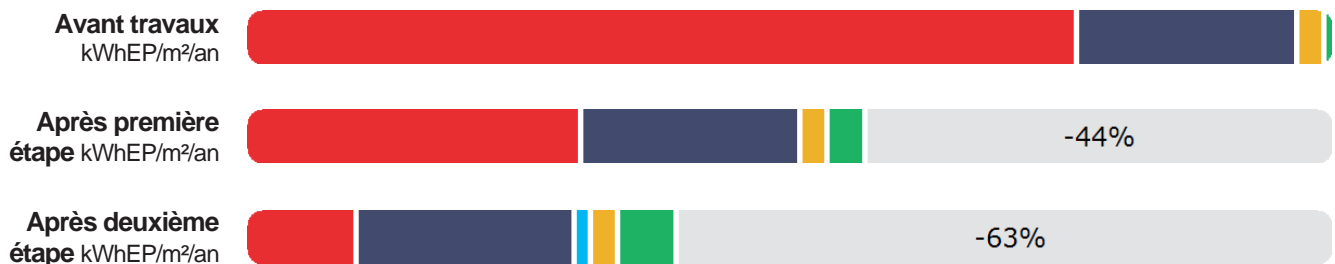
* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.



Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépense d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (**TTC)
105 3 B Faibles déperditions thermiques Logement correctement ventilé	- 63 % (-177 kWhEP/m ² /an) - 63 % (-77 kWhEF/m ² /an)	- 66 % (-6 kgCO ₂ /m ² /an)	Bon	de 680 € à 1 010 €	≈ 15 000 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ Electrique 29 _{EP} (12 _{EF})	⚡ Electrique 57 _{EP} (25 _{EF})	⚡ Electrique 1 _{EP} (0 _{EF})	⚡ Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ Electrique 14 _{EP} (6 _{EF})	105 _{EP} (46 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 190 € à 270 €	de 380 € à 530 €	de 0 € à 20 €	de 20 € à 50 €	de 90 € à 130 €	de 680 € à 1 000 €

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude standardisée par personne et par jour.

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)
 *Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

** Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors de la réalisation des travaux.

Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation.

Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....



Recommandations de l'auditeur

- Demande d'autorisation pour ITE : la mise en place d'une ITE modifiant l'aspect extérieur de la maison, il est impératif de déposer une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente avant le début des travaux.
Demande d'autorisation pour les menuiseries : le remplacement des menuiseries modifiant l'aspect extérieur de la maison, il est impératif de déposer une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente avant le début des travaux.
Accessibilité de la VMC : l'installation de la ventilation mécanique contrôlée doit obligatoirement permettre un accès facile pour les opérations d'entretien et de maintenance.
Choix de l'emplacement de la pompe à chaleur : le positionnement de l'unité extérieure doit être discuté avec le chauffagiste afin de garantir un emplacement optimal pour son fonctionnement et minimiser les nuisances.
Prise en compte des contraintes : l'absence d'accès aux combles perdus doit être intégrée dans la planification des travaux pour adapter les interventions et éviter tout retard ou complication.

Avantages de ce scénario

- Répartition des coûts : les investissements sont étalés dans le temps, rendant le projet plus accessible financièrement.
Priorisation efficace : les travaux les plus urgents (isolation et ventilation) sont réalisés en premier, générant rapidement des économies d'énergie et améliorant le confort. Flexibilité : chaque étape permet d'évaluer les résultats et d'adapter les travaux suivants en fonction des besoins réels. Amélioration progressive du confort : chaque phase apporte des gains en isolation, qualité de l'air ou efficacité énergétique. Réduction des consommations énergétiques : à chaque étape, les déperditions sont réduites et les équipements modernisés, diminuant les factures d'énergie. Transition durable : les travaux visent une performance énergétique globale, intégrant des solutions modernes et respectueuses de l'environnement.



Vos projets et la rénovation énergétique

- Conformément aux exigences de l'article L.126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, le présent audit énergétique a été réalisé dans le cadre d'une mise en vente du bien immobilier. Il a pour finalité de fournir aux acquéreurs potentiels une information transparente, complète et normative sur la performance énergétique du logement ainsi que sur les travaux de rénovation envisageables pour tendre vers une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L.111-1 du même code.
- Le bien objet du présent audit présente, à la date de réalisation du rapport, une classe énergétique évaluée à E, correspondant à une consommation conventionnelle de 290 kWh/m².an. En l'état, le bâtiment ne satisfait pas aux critères d'une rénovation performante.
- Dans ce contexte, deux parcours de rénovation sont proposés :
Scénario 1 – Parcours en une seule étape (rénovation globale)
Ce scénario vise à réaliser l'ensemble des travaux nécessaires pour atteindre une classe énergétique.
Il comprend :
 - Isolation de l'enveloppe thermique (toiture, murs, plancher bas, menuiseries) ;
 - Remplacement du système de chauffage par une solution à haute performance énergétique ;
 - Mise en œuvre d'un système de ventilation ;
 - Régulation et pilotage intelligent des équipements.
- Scénario 2 – Parcours en deux étapes
Ce scénario propose une rénovation séquentielle :
Étape 1 : Isolation des parois et menuiseries, ventilation ;
Étape 2 : Remplacement des systèmes de chauffage/ECS par une solution bas-carbone.
- Ces deux scénarios répondent aux exigences réglementaires et sont compatibles avec l'architecture du bâtiment. Ils permettent d'informer l'acquéreur sur les perspectives de rénovation et d'anticiper la montée en performance énergétique exigée à l'échelle nationale, notamment en lien avec les obligations à venir sur les "passoires thermiques".
- Remarque : les propositions de travaux sont indicatives et devront être précisées par des études techniques complémentaires en phase de maîtrise d'œuvre, en fonction des contraintes techniques, architecturales et financières du futur propriétaire.



Traitement des interfaces

Le traitement des interfaces entre les postes de travaux lors d'une rénovation énergétique revêt une importance cruciale. Ces points de jonction entre différents éléments structurels, tels que les murs, les planchers et les fenêtres, jouent un rôle déterminant dans l'efficacité énergétique et le confort thermique du bâtiment.

Une réflexion sur l'ensemble des lots de travaux permet d'éviter les impasses de rénovation, de s'assurer de la gestion appropriée des interfaces pour minimiser les ponts thermiques et d'assurer l'étanchéité à l'air. Cette réflexion permet de réduire les pertes d'énergie et d'assurer le respect des bonnes pratiques pour faire face au problème d'humidité, afin d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur et à la préservation santé des occupants.

Vous pouvez consulter le guide réalisé par l'ADEME, [Travaux par étapes : les points de vigilance](https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5492-travaux-par-etapes-les-points-de-vigilance.html). Ce guide fournit des conseils pertinents pour garantir un traitement efficace des interfaces entre 2 lots de travaux réalisés non simultanément sur le chantier, dans une démarche de rénovation performante.

<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/5492-travaux-par-etapes-les-points-de-vigilance.html>

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

type d'entretien

	Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
	Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
	Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement



Les principales phases du parcours de rénovation énergétique

1

Définition du projet de rénovation

- Préparez votre projet : choix des travaux, renseignement sur les aides, organisation du chantier et de l'articulation entre les artisans...
- Inspirez-vous des propositions de travaux détaillées dans ce document
- Mon Accompagnateur Rénov' assure un accompagnement adapté et personnalisé des ménages afin de renforcer la qualité et l'efficacité des travaux de rénovation énergétique qu'ils engagent. Les ménages doivent obligatoirement avoir recours à MAR' agréés par l'Anah (ou ses délégations) pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné.



Identifiez l'Accompagnateur Rénov' le plus proche de chez vous :
<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>



Vous pouvez être accompagné dans votre préparation de projet par un conseiller France Rénov. Ce conseil est neutre, gratuit et indépendant. Trouvez un conseiller près de chez vous :
france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

3

Demande d'aides financières

- MaPrimeRénov' et les aides CEE sont les principales aides à la rénovation énergétique, calculées en fonction de vos revenus et des types de travaux réalisés.
- Il existe d'autres aides en fonction de votre situation.
- Une fois que vous recevez la confirmation de l'attribution des différentes aides financières et de leurs montants prévisionnels, vous pouvez signer les devis et engager les travaux



Estimez les aides auxquelles vous avez droit sur Simul'aides :

<https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation>

Créez votre compte MaPrimeRénov' :

maprimerenov.gouv.fr/prweb



Vous pouvez également faire une demande d'éco-Prêt à Taux Zéro. Retrouvez la liste des banques qui le proposent ici :

www2.sqfgas.fr/etablisements-affilies

2

Recherche des artisans et demandes de devis

- Un conseiller France Rénov' peut vous orienter vers des professionnels compétents tout au long de votre projet de rénovation
- Pour trouver un artisan ou une entreprise, demandez à vos proches et regardez les avis laissés sur internet
- Pour obtenir des aides, vous devez recourir à un professionnel RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).
- Lorsque vous avez reçu des devis, vous pouvez lancer votre demandes d'aides. Ne signez pas les devis avant de l'avoir fait.



Pour obtenir une aide financière, il est nécessaire de recourir à un professionnel Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Trouvez votre artisan ici :

france-renov.gouv.fr/annuaire-rge

4

Lancement et réalisation des travaux après dépôt de votre dossier d'aides

- Lancement et suivi des travaux
- Lorsque le chantier est important, il peut être utile de faire appel à un maître d'œuvre (architecte ou bureau d'études techniques) dès le début de votre projet, dont la mission sera d'assurer la bonne réalisation des travaux et la cohérence entre les différents corps d'état.
- Si vous ne faites pas appel à une maîtrise d'œuvre, nous vous conseillons de rassembler au moins une fois l'ensemble des artisans pour qu'ils se rencontrent et se coordonnent dans la réalisation des travaux.

5

Réception des travaux

- À la réception, les travaux doivent être terminés. Ne réceptionnez pas des travaux avant d'avoir vérifié que ceux-ci sont correctement exécutés.
- Lorsque les travaux sont terminés, transmettez les factures sur votre espace MaPrimeRénov' et effectuez votre demande de paiement. Faites de même pour les autres aides sollicitées.



Si vous ne faites pas appel à une maîtrise d'œuvre, vous pouvez vous aider de fiches de réception de travaux standardisées, par exemple celles du programme Profeel :

<https://programmeprofeel.fr/ressources/28-fichespratiques-pour-faciliter-la-reception-de-vos-travaux/>



Lexique et définitions

Rénovation énergétique performante

La rénovation énergétique performante d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un ensemble de travaux qui permettent à ce bâtiment ou à cette partie de bâtiment d'atteindre au minima la classe B du DPE après l'étude des 6 postes de travaux essentiels à la réussite d'une rénovation énergétique (isolation des murs, isolation des planchers bas, isolation de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire). Par dérogation, dans le cas de bâtiments présentant des caractéristiques architecturales ou patrimoniales, la rénovation énergétique performante correspond alors au saut de 2 classe DPE et au traitement des 6 postes de travaux précités. (17°bis de l'article L. 111-1 du CCH).

Rénovation énergétique performante globale

Une rénovation énergétique performante globale est une rénovation énergétique performante réalisée en une seule fois, dans un délai de moins de 18 mois pour une maison individuelle, et de moins de 36 mois pour un bâtiment d'habitation collective. (décret n°2022-510 du 8 avril 2022)

DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui vise principalement à évaluer le niveau de performance de votre logement, à travers l'estimation de sa consommation conventionnelle en énergie et ses émissions associées de gaz à effet de serre.

Neutralité carbone

La neutralité carbone consiste à parvenir à un équilibre entre les émissions de carbone issues des activités humaines et l'absorption du carbone de l'atmosphère par les puits de carbone. Elle constitue l'objectif visé par les Accords de Paris sur le Climat à l'horizon 2050. Pour l'atteindre, nous devons utiliser différents moyens pour réduire et compenser les émissions de gaz à effet de serre (GES) produites par les activités humaines, en particulier le CO₂, le principal gaz à effet de serre en volume dans l'atmosphère.

Energie finale

L'énergie finale (kWh Ef) correspond à l'énergie directement consommée par l'occupant d'un logement. Elle est comptabilisée au niveau du compteur et sert de base à la facturation.

Energie primaire

L'énergie primaire (kWh Ep) est l'énergie contenue dans les ressources naturelles, avant une éventuelle transformation. Elle tient également compte (en plus de l'énergie finale consommée) de l'énergie nécessaire à la production, au stockage, au transport et à la distribution de l'énergie finale. L'Énergie Primaire est la somme de toutes les énergies nécessaires à l'obtention d'une unité d'énergie finale.

Résistance thermique

La résistance thermique, notée R, est la capacité du matériau à résister aux variations de chaleur, c'est-à-dire au chaud comme au froid. Plus la résistance thermique est grande, plus la performance de l'isolant sera élevée.

Gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont des gaz qui absorbent une partie du rayonnement solaire en le redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre.

Déperdition de chaleur

Perte de chaleur du bâtiment

Confort d'été

Le confort d'été est la capacité d'un bâtiment à maintenir une température intérieure maximale agréable l'été, sans avoir à recourir à un système de climatisation.

Isolation des murs par l'extérieur

L'isolation des murs par l'extérieur consiste à envelopper le bâtiment d'un procédé d'isolation, en veillant à éviter les ponts thermiques (points d'interruption de l'isolation, qui peuvent constituer des points de condensation et de dégradation des parois intérieures du logement). Le but est d'éliminer les déperditions de chaleur. Un procédé d'isolation est constitué de l'association d'un matériau isolant et de dispositifs de fixation et de protection (tels que des revêtements, parements, membranes continues si nécessaire) contre des dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs (telles que le rayonnement solaire, le vent, la pluie, la neige, les chocs, l'humidité, le feu), en conformité avec les règles de l'art.

Isolation des parois vitrées

Plusieurs techniques existent pour isoler les parois vitrées de votre logement. Il est possible de remplacer le simple vitrage existant par un double vitrage, d'installer un survitrage en posant une vitre sur la fenêtre existante, de changer la fenêtre en conservant le dormant existant ou enfin de remplacer entièrement la fenêtre existante ce qui nécessite souvent des travaux de maçonneries. Dans ces deux derniers cas, le respect d'une résistance thermique minimale supposera d'équiper à minima les fenêtres installées d'un double vitrage.

Ventilation double flux

La VMC double flux permet de renouveler l'air intérieur avec des débits calculés conformément aux besoins de votre logement. Les déperditions de chaleur sont réduits grâce à un échangeur thermique qui récupère la chaleur de l'air existant pour la transférer vers l'air entrant.



Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par l'auditeur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document.

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
 Référence de l'audit : **25-09-0171-LA ROCHE RIGALT-KOESSLER-SRO**
 Date de visite du bien : **30/07/2025**
 Invariant fiscal du logement : **N/A**
 Méthode de calcul utilisée pour l'établissement de l'audit : **3CL-DPE 2021**
 Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**
 Référence de la parcelle cadastrale : **F 716**

Justificatifs fournis pour établir l'audit :
Néant

Contexte de l'audit énergétique : Réalisé dans le cadre d'une transaction




















































Informations société : Solis Diagnostics 30 rue de la Berjonnerie 86530 Availles-en-Châtellerault
 Tél. : 06 82 92 20 11 - N°SIREN : RCS Poitiers 937 666 360 - Compagnie d'assurance : Allianz n° 64251620

Généralités


















































Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	86 Vienne
Altitude	Donnée en ligne	115 m
Type de bien	Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	1978
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	78,29 m ²
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,52 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré 17,18 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré 5 cm
Mur 2 Est	Surface du mur	Observé / mesuré 19,23 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré 6 cm
Mur 3 Est	Surface du mur	Observé / mesuré 3,75 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré oui
	Epaisseur isolant	Observé / mesuré 5 cm
Mur 4 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré 15,31 m ²
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm












Mur 5 Ouest	Isolation		Observé / mesuré	oui	
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm	
	Surface du mur		Observé / mesuré	5,52 m ²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur	
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation		Observé / mesuré	oui	
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm	
Mur 6 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	18,58 m ²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un garage	
	Surface Aiu		Observé / mesuré	20 m ²	
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	isolé	
	Surface Aue		Observé / mesuré	94,35 m ²	
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé	
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux	
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm	
Plancher	Isolation		Observé / mesuré	oui	
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm	
	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	78,64 m ²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un terre-plein	
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé	
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	39,18 m	
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	78,64 m ²	
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton	
Plafond	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non	
	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	78,64 m ²	
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local non chauffé non accessible	
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond sous solives bois	
	Isolation		Observé / mesuré	oui	
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	32 cm	
	Fenêtre 1 Sud	Surface de baies		Observé / mesuré	1,42 m ²
		Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud
Orientation des baies			Observé / mesuré	Sud	
Inclinaison vitrage			Observé / mesuré	vertical	
Type ouverture			Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
Type menuiserie			Observé / mesuré	PVC	
Type de vitrage			Observé / mesuré	double vitrage	
Epaisseur lame air			Observé / mesuré	16 mm	
Présence couche peu émissive			Observé / mesuré	non	
Gaz de remplissage			Observé / mesuré	Air	
Positionnement de la menuiserie			Observé / mesuré	au nu intérieur	
Largeur du dormant menuiserie			Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Type volets			Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)	
Type de masques proches			Observé / mesuré	Baie en fond de balcon	
Avancée I (profondeur des masques proches)			Observé / mesuré	< 2 m	
Type de masques lointains			Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	0,48 m ²	
	Placement		Observé / mesuré	Mur 5 Ouest	
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture		Observé / mesuré	Fenêtres battantes	

	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Avancée l (profondeur des masques proches)	🔍 Observé / mesuré	< 3 m
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 60 - 90°, 60 - 90°
Porte-fenêtre 1 Sud	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,62 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte-fenêtre 2 Est	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,62 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque non homogène	
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 60 - 90°	
Porte-fenêtre 3 Nord	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,62 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm	

	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte-fenêtre 4 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	2,62 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte-fenêtre 5 Nord	Surface de baies		Observé / mesuré	2,62 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Nord
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets battants PVC (tablier > 22mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
Porte 1	Surface de porte		Observé / mesuré	1,95 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en PVC
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec double vitrage
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Porte 2	Surface de porte		Observé / mesuré	1,42 m ²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 6 Ouest
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un garage
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm	

Pont Thermique 1	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	9,3 m
Pont Thermique 2	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 2 Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITIE / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8,7 m
Pont Thermique 3	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 3 Est / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	1,5 m
Pont Thermique 4	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 4 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	9,3 m
Pont Thermique 5	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 5 Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	2,4 m
Pont Thermique 6	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 6 Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	8 m

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Hygro B après 2012
	Année installation	 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale sans minimum de température
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	 Observé / mesuré	200 L	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Saint Rémy les chevreuse, le 28/03/2025



**La certification de compétence de personnes physiques
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à**

ROCHET Sébastien
sous le numéro 24-2877

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes

- | | | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante Sans Mention | Prise d'effet : 31/10/2024 | Validité : 30/10/2031 |
| | [Arrêté du 1 Juillet 2024 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique] | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Amiante Avec Mention | Prise d'effet : 31/10/2024 | Validité : 30/10/2031 |
| | [Arrêté du 1 Juillet 2024 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique] | | |



Accréditation
N° 4-0540
portée disponible sur
www.cofrac.fr

Le maintien des dates mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier
PRO 06



Véronique DELMAY
Gestionnaire des certifiés

ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011
102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse
01 30 85 25 71 – www.abcidia-certification.fr
ENR20 version : V11 du 03 Février 2025

ATTESTATION D'ASSURANCE

- page no 1/2

CBT BORDEAUX COURTAGE ASSCES

Votre Courtier

15 PLACE PIERRE RENAUEL

33800 BORDEAUX

Tél : 05.56.15.00.20

Fax : 05.56.17.09.14

N° ORIAS : 07027296

SOLIS DIAGNOSTICS

30 RUE DE LA BERJONNERIE

86530 AVAILLES EN CHATELLERAULT

Références à rappeler:

CODE : 4A7229

N° client Cie : 050680684

BORDEAUX, le 19 décembre 2024

Allianz Actif Pro

La Compagnie Allianz, dont le Siège Social est sis 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

SOLIS DIAGNOSTICS

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro souscrit auprès d'elle sous le n° 64251620.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations d'assurance édictées aux articles L.271-6 et R.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- garantir l'Assuré à hauteur de 500.000 EUR par année d'assurance et 300.000 EUR par sinistre contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

exerçant les activités suivantes de :

DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER REALISANT LES DIAGNOSTICS SUIVANTS : AMIANTE, PLOMB, TERMITES, ERP, ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER REALISANT LES DIAGNOSTICS SUIVANTS : ELECTRICITE, GAZ, PERFORMANCE ENERGETIQUE

DIAGNOSTIQUEUR TECHNIQUE IMMOBILIER REALISANT LES DIAGNOSTICS SUIVANTS : MESURAGE, HABITABILITE, ETAT PARASITAIRE, SECURITE PISCINES, ETAT DES LIEUX, CERTIFICAT DE DECENCE, RADON

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 16/12/2024 au 15/12/2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au-delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Bordeaux Courtage Assurances

15, place Pierre Renaudel

33800 BORDEAUX

Sarl au capital de 5000 € - RCS Bx 495 177 750

ORIAS 07.027.296