



Résumé de l'expertise n° 26-10-0445-LOUDUN-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 : **37, rue Claude Debussy**

Commune : **86200 LOUDUN**

Section cadastrale ZL, Parcelle(s) n° 319

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

, Lot numéro Non communiqué

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



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **26-10-0445-LOUDUN-SRO** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 37, rue Claude Debussy 86200 LOUDUN.

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	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Amiante TVX	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
DPE sans mention	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	17/11/2031 (Date d'obtention : 18/11/2024)
Electricité	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Gaz	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Plomb	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Termites	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Audit Energetique	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	17/11/2031 (Date d'obtention : 28/03/2025)
DPE	Sébastien Rochet	ABCDIA CERTIFICATION	24-2877	17/11/2031 (Date d'obtention : 05/11/2025)

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 64251620 valable jusqu'au 15/12/2026) 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 **22/10/2026**

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 : A26860221046C

Date de visite : 15/10/2026

Etabli le : 22/10/2026

Valable jusqu'au : 21/10/2031

Identifiant fiscal logement : N/A

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



Adresse : 37, rue Claude Debussy
86200 LOUDUN

Type de bien : Maison Individuelle

Année de construction : 1970

Surface de référence : 93,53 m²

Nombre de niveaux : 2

Propriétaire : HABITAT DE LA VIENNE

Adresse : 33, rue du Planty 86180 BUXEROLLES

Commanditaire : HABITAT DE LA VIENNE - Mme KOESSLER Julie

N°cadastre : ZL 319

Altitude : 86 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.28



Lexique et définitions
p.29

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:
2025.11.1.0]



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 future 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

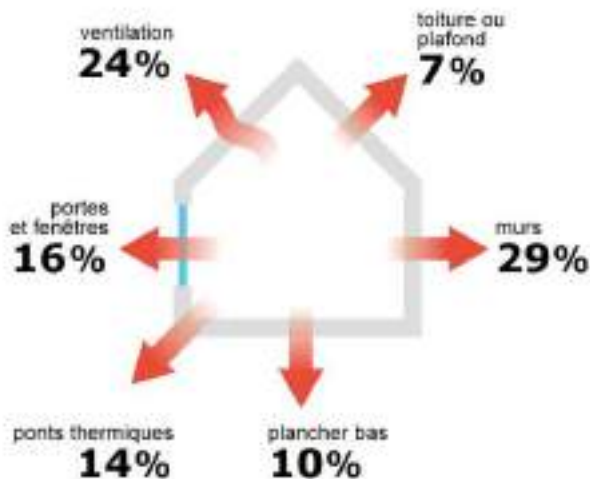
Vous trouverez dans cette partie les informations de diagnostic de votre logement. Il est possible qu'elles diffèrent légèrement de celles mentionnées dans votre DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), car les données utilisées pour le calcul peuvent ne pas être exactement les mêmes.

Référence ADEME du DPE (si utilisé) : 2686E2691975A

Performance énergétique et climatique actuelle du logement



Schéma de déperdition de chaleur



Coefficient de déperditions thermiques = 1,1 W/(m².K)

Coefficient de déperditions thermiques de référence = 0,5 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)	 Gaz Naturel 207 _{EP} (207 _{EF})	 Gaz Naturel 20 _{EP} (20 _{EF})	-	 Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	 Electrique 16 _{EP} (8 _{EF})	246 _{EP} (237 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 1 700 € à 2 310 €	de 160 € à 230 €	-	de 50 € à 80 €	de 220 € à 310 €	de 2 130 € à 2 930 €

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. (108 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.

Les consommations énergétiques présentées dans le cadre du présent diagnostic sont issues d'une simulation conventionnelle, réalisée selon la méthode réglementaire en vigueur. Elles ne constituent pas une mesure des consommations réelles mais une estimation standardisée fondée sur des conditions d'usage et de climat de référence.

Malgré nos demandes, les factures de consommation énergétique du logement n'ont pas été fournies. Il n'a donc pas été possible d'établir une comparaison entre les consommations réelles du bien et les résultats issus de la modélisation conventionnelle.

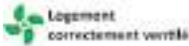
De plus, le projet immobilier et les conditions d'occupation du futur acquéreur ne sont pas connus à ce jour. Ces éléments, tels que le nombre d'occupants, la température de confort souhaitée, la durée d'occupation ou encore les usages spécifiques, peuvent entraîner des écarts significatifs entre les consommations conventionnelles estimées et les consommations réelles futures.

**Vue d'ensemble du logement****Description du bien**

Description				
Nombre de niveaux	2			
Nombre de pièces	6 pièces			
Description des pièces	Nom du lot	Surface de référence	Surface au sol	HSP
	Garage	0,00	17,67	3,43
	RdC - Entrée	4,40	4,40	2,52
	RdC - Cuisine	8,66	8,66	2,52
	RdC - Salon/Séjour	30,88	30,88	2,52
	RdC - CdE	2,65	5,53	2,52
	RdC - WC	1,95	1,95	2,52
	1er étage - Palier	3,98	7,93	2,50
	1er étage - Chambre 1	13,05	13,05	2,50
	1er étage - SdB	5,60	5,60	2,50
	1er étage - Chambre 2	13,11	13,11	2,50
	1er étage - Chambre 3	9,25	9,25	2,50
Mitoyenneté/Commentaires	Maison mitoyenne			
Intégration du bien dans son environnement	Bien situé sur la commune de Loudun (86200). La maison est entourée de végétation Faire référence à l'ERP (PEB, zone sismique)			
Aptitude au confort d'été	Toutes les fenêtres ne possèdent pas de protection solaire. Le logement ne dispose pas de système de rafraîchissement/refroidissement. Présence de végétation.			



Vue d'ensemble des équipements

Type d'équipement	Description	Etat de l'équipement
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique	
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage	
 Climatisation	Néant	
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012	
 Pilotage	Sans système d'intermittence	

Caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales

Photo	Description	Conseil
	Néant (source http://atlas.patrimoines.culture.fr)	

Pathologies et risques de pathologies

Photo	Description	Conseil
	Présence de mousse, algues et moisissures sur crépi extérieur	La mousse et les moisissures sur un crépi extérieur sont dues à une humidité persistante causée par le ruissellement d'eau, un crépi trop poreux, l'ombre et un mauvais drainage. Pour les éliminer, il faut nettoyer mécaniquement, appliquer un produit anti-mousse/antifongique, rincer puis laisser sécher. Pour éviter leur retour, il est crucial d'hydrofuger la façade avec un produit microporeux, d'assurer un bon écoulement des eaux pluviales, de maintenir les gouttières en bon état, et de réaliser un entretien régulier. Si rien n'est fait, l'humidité dégrade l'isolation, crée des ponts thermiques et abîme la structure du mur, augmentant les pertes énergétiques et les risques de dégradations. Le traitement rapide et la prévention sont donc essentiels pour préserver la performance énergétique et la durabilité du bâtiment.

Lors de l'inspection du logement dans le cadre de l'audit énergétique, la présence probable ou avérée de matériaux contenant de l'amiante a été identifiée. La présence de ces matériaux doit être considérée comme un risque sanitaire potentiel, notamment en cas de dégradation ou de travaux.

Cadre réglementaire

L'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis 1997 (décret n°96-1133 du 24 décembre 1996).

Pour les bâtiments dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997, la réglementation impose :

- La réalisation d'un diagnostic amiante avant vente (DAAT).
- L'établissement d'un Dossier Technique Amiante (DTA) pour certains bâtiments.
- La réalisation d'un repérage amiante avant travaux (RAAT) avant toute intervention sur le bâti.

Ces obligations sont encadrées par le Code de la santé publique (articles R1334-14 à R1334-29).

Risques sanitaires

L'amiante devient dangereux lorsque ses fibres sont libérées dans l'air et inhalées.

Les situations à risque sont principalement :

- Dégradation ou vieillissement des matériaux contenant de l'amiante.
- Travaux (perçage, découpe, ponçage, démolition).
- Manipulation sans protection adaptée.

L'exposition aux fibres d'amiante peut provoquer des pathologies graves :

- Asbestose
- Cancers bronchopulmonaires
- Mésothéliome pleural

Ces pathologies présentent une latence pouvant atteindre plusieurs décennies.

Recommandations techniques

1. Vérifier l'existence d'un diagnostic amiante réglementaire à jour.
2. En l'absence de diagnostic ou en cas de doute, faire réaliser un repérage amiante par un diagnostiqueur certifié.
3. Avant tout projet de rénovation énergétique, réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT).

La présence d'amiante dans une habitation ancienne est fréquente mais strictement encadrée par la réglementation.



Présence de matériaux contenant de l'amiante



Présence de mousse sur la couverture

- 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.



Descente d'eau pluviale (DEP) non raccordée
Rejet des eaux de toiture non canalisé, provoquant des désordres sur les façades, les fondations et les aménagements périphériques.

- Raccordement conforme de la descente d'eau pluviale (DEP)
- Mise en œuvre technique du raccordement
- Traitement complémentaire du pied de façade
- Drain périphérique si humidité persistante ?
- Enduit hydrofuge en soubassement

- Pose d'un bandeau ou d'un caniveau sec

Une descente d'eau pluviale non raccordée constitue une anomalie majeure en termes d'humidité structurelle et de performance thermique du bâti. La mise en conformité implique un raccordement à un exutoire conforme, un dimensionnement adapté et, le cas échéant, des travaux périphériques de protection des fondations. Ces interventions participent directement à l'amélioration de la durabilité énergétique et sanitaire du bâtiment.



Détalonnage de porte non présent ou insuffisant

Le détalonnage de porte non présent ou insuffisant, engendre une mauvaise ventilation et perturbe le fonctionnement de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) en limitant les échanges d'air nécessaires entre les pièces. En effet, sans un espace suffisant sous la porte, l'air ne circule pas correctement, ce qui peut entraîner une mauvaise qualité de l'air intérieur, un excès d'humidité et une augmentation des consommations énergétiques.

- Créer un espace de détalonnage sous la porte :
Il est essentiel d'assurer un jeu d'au moins 1 à 2 cm entre le bas de la porte et le sol. Ce jeu permet à l'air de circuler librement entre les pièces, favorisant

ainsi la bonne circulation de l'air extrait par la VMC. Cela permet d'éviter les stagnations d'air et les zones d'humidité, tout en assurant une ventilation efficace.

- Installer une grille de ventilation ou un seuil ajouré si nécessaire :
Dans certains cas, lorsque la suppression totale du contact porte-sol n'est pas possible, il est recommandé de poser une grille de ventilation adaptée ou un dispositif de seuil ajouré. Cela facilite le passage de l'air sans compromettre l'isolation thermique ou acoustique.

- Veiller à l'étanchéité périphérique sans bloquer la ventilation :
Il est important de garantir l'étanchéité autour du cadre de la porte pour éviter les infiltrations d'air parasites, tout en conservant un bon passage d'air sous la porte. L'objectif est de maîtriser les flux d'air pour qu'ils passent uniquement par les ouvertures prévues (détalonnage, grilles), et ainsi optimiser le fonctionnement de la VMC.

- Adapter la ventilation si besoin :
Après correction du detalonnage, il peut être nécessaire de vérifier et ajuster le débit de la VMC, car la meilleure circulation d'air modifie les équilibres initiaux. Une mesure professionnelle permettra d'assurer que les débits sont conformes aux normes et adaptés au volume des pièces.

- Entretien régulier :
Enfin, prévoir un entretien régulier de la porte et des dispositifs de ventilation pour s'assurer qu'aucun obstacle ne vient bloquer le passage de l'air.

Le detalonnage de la porte est crucial pour assurer une bonne circulation d'air et le bon fonctionnement de la VMC. En créant un espace suffisant sous la porte ou en installant une grille de ventilation, on garantit le renouvellement d'air nécessaire, ce qui améliore la qualité de l'air intérieur, limite l'humidité et optimise les performances énergétiques du bâtiment.

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).
- Vieillessement naturel du crépi.
- Mouvements thermiques ou hygrométriques du support non compensés.
- Défaut de mise en œuvre (épaisseur irrégulière, absence de trame d'armature).



Microfissure sur crépi extérieur

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.

Contraintes économiques

La valeur du bien ne nous 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.

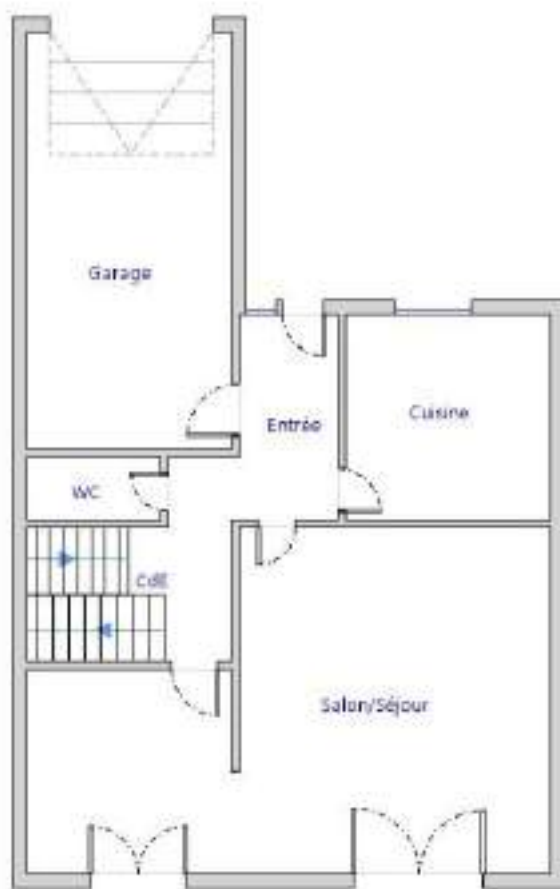


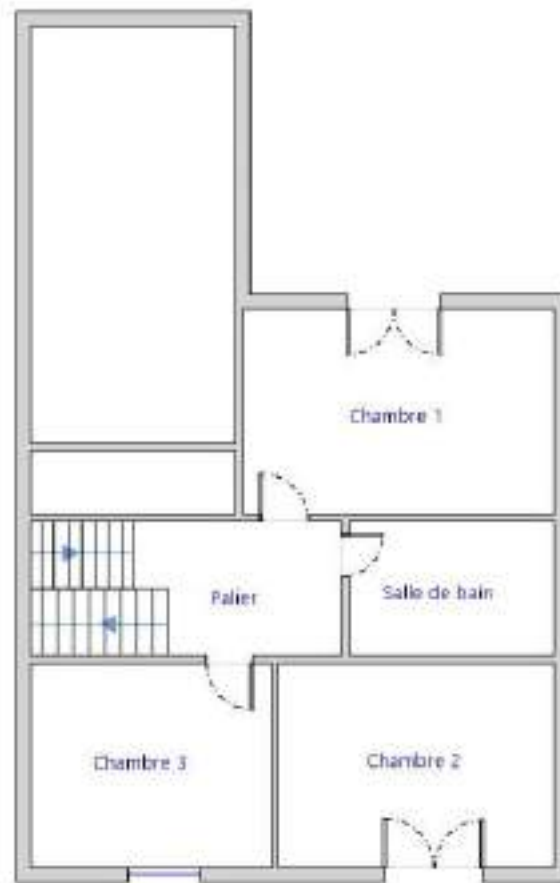
 Murs	Description	Isolation
Mur 1 Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Mur 2 Sud	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté avec isolation extérieure (12 cm) donnant sur l'extérieur	très bonne
Mur 3 Sud	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
Mur 4 Ouest	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Mur 5 Nord	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
Mur 6 Nord, Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation extérieure (5 cm) donnant sur un garage	moyenne
Mur 7 Est	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Mur 8 Sud	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté avec isolation extérieure (12 cm) donnant sur l'extérieur	très bonne
Mur 9 Ouest	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Mur 10 Nord	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur 23 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Planchers	Description	Isolation
Plancher	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toitures	Description	Isolation
Plafond 1	Dalle béton non isolée donnant sur un garage	insuffisante
Plafond 2	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
Plafond 3	Plafond sous solives bois donnant sur un local non chauffé non accessible avec isolation extérieure (36 cm)	très bonne
 Menuiseries	Description	Isolation
Fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants pvc	moyenne
	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets roulants pvc	
Portes-fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets battants pvc	bonne
	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets roulants pvc	
Portes	Porte(s) métal avec moins de 30% de double vitrage	insuffisante
	Porte(s) bois opaque pleine	

Observations de l'auditeur

Les combles n'ont pas pu être visités en raison de la présence d'un isolant pulvé (isolant en vrac) recouvrant le plancher, ne permettant pas une circulation sécurisée.
Seule une observation visuelle a été réalisée depuis la trappe de visite. L'épaisseur de l'isolant a pu être mesurée à ce niveau uniquement et n'a pas pu être vérifiée sur l'ensemble de la surface des combles.

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					
	246 52 E		Bon	De 2 130 € à 2 930 €	
Scénario 1 « rénovation en une fois » (détails p.16)					
- Isolation des murs - Isolation de la toiture - Remplacement des menuiseries extérieures - Installation d'une pompe à chaleur air/eau - Modification du système d'ECS - Changement du système de ventilation	54 2 A	- 78 % (-192 kWhEP/m ² /an)	Bon	de 530 € à 790 €	≈ 53 600 €
Scénario 2 « rénovation par étapes » (détails p.20)					
Première étape : - Isolation des murs - Isolation de la toiture - Remplacement des menuiseries extérieures - Modification du système de chauffage - Modification du système d'ECS - Changement du système de ventilation	139 29 C	- 43 % (-107 kWhEP/m ² /an)	Bon	de 1 240 € à 1 770 €	≈ 31 300 €
Deuxième étape : - Installation d'une pompe à chaleur air/eau - Modification du système d'ECS	54 2 A	- 78 % (-192 kWhEP/m ² /an)	Bon	de 530 € à 790 €	≈ 22 200 €

* 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, échangez avec un conseiller France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov>

tel : 0 808 800 700

 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. ($R > 4,4 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme Surface totale à isoler : $95,59 \text{ m}^2$. Résistance thermique de l'isolant : $4,4 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$.	14 340 €
 Plafond Isolation des plafonds par l'extérieur. ($R > 7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$) Surface totale à isoler : $7,78 \text{ m}^2$. Résistance thermique de l'isolant : $7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$.	583,5 €
 Fenêtre Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ($U_w = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$, $S_w = 0,42$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme $U_w : 1,3 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$. $S_w : 0,42$. Nombre de fenêtre : 6.	8 311 €
 Porte Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ($U_d = 1,3 \text{ W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$) ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	3 456 €
 Chauffage Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau) SCOP : 4. Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. (SCOP = 4)	13 200 €
 ECSanitaires Mettre en place un système Solaire	7 150 €
 Ventilation Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	1 200 €

 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Carottage pour installation VMC Mise en place échafaudage Consolidation fissures mur Descente d'eau pluviale Nettoyage toiture Évacuation chaudière Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage	5 340 €

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.

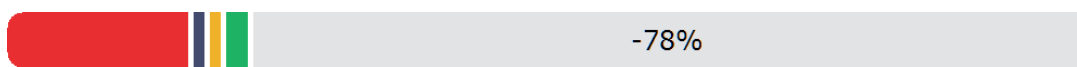
* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors 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)
	- 78 % (-192 kWhEP/m ² /an) - 88 % (-208 kWhEP/m ² /an)	- 96 % (-50 kgCO ₂ /m ² /an)	 Bon	de 530 € à 790 €	≈ 53 600 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWhEP/m²/anAprès première
étape kWhEP/m²/an

usage	 chauffage	 eau chaude sanitaire	 refroidissement	 éclairage	 auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ Electrique 42 _{EP} (22 _{EF})	⚡ Electrique 3 _{EP} (1 _{EF})	-	⚡ Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ Electrique 6 _{EP} (3 _{EF})	55 _{EP} (29 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation**)	de 430 € à 600 €	de 20 € à 40 €	-	de 30 € à 60 €	de 60 € à 90 €	de 540 € à 790 €

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 : 0 808 800 700

 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 Surface totale à isoler : $95,59\text{m}^2$. Résistance thermique de l'isolant : $4,4 \text{ m}^2\text{K/W}$.	14 340 €
 Plafond Isolation des plafonds par l'extérieur. ($R > 7 \text{ m}^2\cdot\text{K/W}$) Surface totale à isoler : $7,78\text{m}^2$. Résistance thermique de l'isolant : $7 \text{ m}^2\text{K/W}$.	583,5 €
 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 $U_w : 1,3\text{W/m}^2\cdot\text{K}$. $S_w : 0,42$. Nombre de fenêtre : 6.	8 311 €
 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	3 456 €
 Chauffage Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau) SCOP : 4.	500 €
 Ventilation Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	1 200 €
 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Carottage pour installation VMC Mise en place échafaudage Consolidation fissures mur Descente d'eau pluviale	2 950 €

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)
 139 29 C Logement correctement ventilé	- 43 % (-107 kWhEP/m ² /an) - 43 % (-103 kWhEF/m ² /an)	- 43 % (-22 kgCO ₂ /m ² /an)	 Bon	de 1 240 € à 1 770 €	≈ 31 300 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWhEP/m²/anAprès première
étape kWhEP/m²/an

usage	 chauffage	 eau chaude sanitaire	 refroidissement	 éclairage	 auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	 Gaz Naturel 109 _{EP} (109 _{EF})	 Gaz Naturel 20 _{EP} (20 _{EF})	-	 Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	 Electrique 6 _{EP} (3 _{EF})	139 _{EP} (135 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 950 € à 1 300 €	de 170 € à 240 €	-	de 50 € à 80 €	de 90 € à 130 €	de 1 260 € à 1 750 €

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...



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 :

- **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 : 0 808 800 700

 Détail des travaux énergétiques	 Coût estimé (*TTC)
 Chauffage Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. (SCOP = 4) SCOP : 4.	12 700 €
 ECSanitaires Mettre en place un système Solaire	7 150 €

 Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
Nettoyage toiture Évacuation chaudière Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage	2 390 €

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.

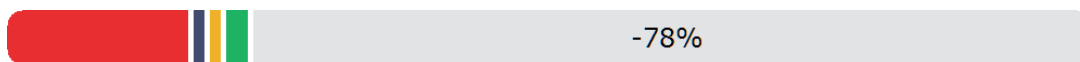
* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors 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)
	- 78 % (-192 kWhEP/m ² /an) - 88 % (-208 kWhEF/m ² /an)	- 96 % (-50 kgCO ₂ /m ² /an)	 Bon	de 530 € à 790 €	≈ 22 200 €

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWhEP/m²/anAprès première
étape kWhEP/m²/anAprès deuxième
étape kWhEP/m²/an

	 chauffage	 eau chaude sanitaire	 refroidissement	 éclairage	 auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	 Electrique 42 _{EP} (22 _{EF})	 Electrique 3 _{EP} (1 _{EF})	-	 Electrique 4 _{EP} (2 _{EF})	 Electrique 6 _{EP} (3 _{EF})	55 _{EP} (29 _{EF})
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 430 € à 600 €	de 20 € à 40 €	-	de 30 € à 60 €	de 60 € à 90 €	de 540 € à 790 €

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.
- 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 séquencée :
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

	Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
	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 en principe un ensemble de travaux qui permettent à ce bâtiment ou à cette partie de bâtiment d'atteindre la classe A ou 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).

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.

Neutralité carbone

La neutralité carbone vise 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. 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.

Photovoltaïque autoconsommée

L'autoconsommation photovoltaïque consiste à consommer sa propre production d'électricité solaire. Elle permet donc d'utiliser une énergie locale et abondante, tout en réduisant sa dépendance vis-à-vis du réseau national d'électricité.

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.

Déperditions thermiques

Les déperditions thermiques d'un bâtiment désignent la perte de chaleur à travers ses parois et par les échanges d'air avec l'extérieur. Leur ampleur peut être estimée par le calcul d'un

coefficient de déperditions thermiques, comparé à une valeur de référence pour le bâtiment.

De faibles déperditions thermiques permettent de limiter fortement les besoins de chauffage.

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.

Pathologie

Analyse des symptômes, des causes et des remèdes à apporter aux ouvrages qui présentent des désordres.

Système de pilotage

Le pilotage est un ensemble de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle dans votre logement. Ils permettent de limiter et d'optimiser les consommations d'énergie au sein de votre logement et de réduire ainsi l'empreinte carbone tout en garantissant le confort et le bien-être des usagers. Ces dispositifs associent le pilotage de l'énergie, des protections mobiles, des ouvrants et la détection des risques techniques.

Label BBC Rénovation

Label de performance énergétique de référence en rénovation. Les bâtiments atteignant le niveau BBC ont de faibles besoins énergétiques et émettent peu de gaz à effet de serre. C'est la performance, inscrite dans la loi, que chaque bâtiment doit viser d'ici à 2050.

Surface habitable (utilisée dans l'audit)

La surface prise en compte pour l'établissement de l'audit est la surface de référence du bâtiment. Cette surface est la surface habitable du bâtiment, à laquelle il est ajouté

les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des pièces transformées en pièces de vie. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des surfaces

habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses,

loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas non chauffées, volumes vitrés prévus à l'article R.155-1 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Pompe à chaleur air/eau

Équipement qui utilise les calories naturellement présentes dans l'air pour produire du chauffage et/ou de l'eau chaude sanitaire dans votre maison.

Isolation des murs par l'extérieur

Dans le but de réduire d'éliminer les déperditions de chaleur, l'isolation des murs par l'extérieur consiste à envelopper le bâtiment d'un procédé d'isolation composé d'un matériau isolant, d'un dispositif de fixation et de protection (pare vapeur, ...) , 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).

Isolation des parois vitrées

L'isolation des parois vitrées peut correspondre au remplacement du simple vitrage existant par un double vitrage, à l'installation d'un survitrage en posant une vitre sur la fenêtre existante, au changement de la fenêtre en conservant le dormant existant ou enfin au remplacement de la fenêtre existante ce qui nécessite souvent des travaux de maçonnerie.

VMC

Une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est un appareil permettant de renouveler l'air dans le bâtiment. L'installation ou le remplacement d'une VMC, en particulier si elle est hygroréglable ou double flux, vous permettra en général d'améliorer la qualité de l'air intérieur. Elle est recommandée en cas de pose d'isolation, notamment si celle-ci recouvre des entrées d'air.



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: 2025.11.1.0]**

Référence de l'audit : **26-10-0445-LOUDUN-SRO**

Date de visite du bien : **15/10/2026**

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 : **ZL 319**

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

Liste des documents demandés et non remis :

Plans du logement

Plan de masse

Diag Carrez/Boutin

Taxe d'habitation

Relevé de propriété

Règlement de copropriété

Descriptifs des équipements collectifs - Syndic

Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire

Contrat entretien des équipements

Notices techniques des équipements

Permis de construire

Etude thermique réglementaire

Infiltrométrie

Rapport mentionnant la composition des parois

Factures de travaux

Photographies des travaux

Justificatifs Crédit d'impôt

Déclaration préalable des travaux de rénovation

Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		Observé / mesuré	86 Vienne
Altitude		Donnée en ligne	-
Type de bien		Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction		Estimé	1970
Surface de référence du logement		Observé / mesuré	93,53 m²
Nombre de niveaux du logement		Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond		Observé / mesuré	2,51 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur		6,48 m²
	Type d'adjacence		l'extérieur
	Matériau mur		Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		23 cm
	Isolation		non
	Doublage rapporté avec lame d'air		plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 2 Sud	Surface du mur		7,69 m²
	Type d'adjacence		l'extérieur

	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	12 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 3 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	12,85 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 4 Ouest	Surface du mur		Observé / mesuré	12,01 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 5 Nord	Surface du mur		Observé / mesuré	15,12 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 6 Nord, Est	Surface du mur		Observé / mesuré	26,94 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu		Observé / mesuré	28,40 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	62,57 m²
	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
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
Mur 7 Est	Surface du mur		Observé / mesuré	7,9 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Mur 8 Sud	Surface du mur		Observé / mesuré	20,23 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	12 cm
Mur 9 Ouest	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Surface du mur		Observé / mesuré	14,34 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non

Mur 10 Nord	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
	Surface du mur		Observé / mesuré	12,5 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	23 cm
	Isolation		Observé / mesuré	non
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	51,42 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	30,63 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	51,42 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond 1	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	1,95 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu		Observé / mesuré	1,95 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	62,57 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation		Observé / mesuré	non
Plafond 2	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	5,83 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph		Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1948 - 1974
Plafond 3	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	43,11 m²
	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	36 cm
Fenêtre 1 Est	Surface de baies		Observé / mesuré	1,45 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Est
	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	12 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 masquée par une paroi latérale
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,2
Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	1,56 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 9 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	12 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 roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale au Sud
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,2
Porte-fenêtre 1 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	3,96 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	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	12 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 masquée par une paroi latérale au Sud
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
Porte-fenêtre 2 Ouest	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,1
	Surface de baies		Observé / mesuré	2,65 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	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	12 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)
Porte-fenêtre 3 Est	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale au Sud
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,1
	Surface de baies		Observé / mesuré	2,6 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 7 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	12 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	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,1
Porte-fenêtre 4 Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	2,62 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	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	12 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 roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale au Sud
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)		Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,2
Porte 1	Surface de porte		Observé / mesuré	2,86 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en métal
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte avec moins de 30% de double vitrage
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	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	1,46 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 6 Nord, Est
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un garage
	Surface Aiu		Observé / mesuré	12,12 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	62,57 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm

Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Porte 1
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre 1 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Porte-fenêtre 1 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 4	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Porte-fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 5	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 6 Nord, Est / Porte 2
	Type isolation		Observé / mesuré	ITE
	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 6	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 7 Est / Porte-fenêtre 3 Est
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 7	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest / Porte-fenêtre 4 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 8	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest / Fenêtre 2 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 9	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,3 m
Pont Thermique 10	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plafond 1
	Type isolation		Observé / mesuré	ITE / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3,5 m
Pont Thermique 11	Type PT		Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITE / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3,1 m
Pont Thermique 12	Type PT		Observé / mesuré	Mur 4 Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé

Pont Thermique 13	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,4 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 6 Nord, Est / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 14	Longueur du PT		Observé / mesuré	11,3 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 7 Est / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
Pont Thermique 15	Longueur du PT		Observé / mesuré	4,2 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 8 Sud / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	ITE / non isolé
Pont Thermique 16	Longueur du PT		Observé / mesuré	8,1 m
	Type PT		Observé / mesuré	Mur 9 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	7,4 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation		Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation		Observé / mesuré	2010 (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
	Surface chauffée		Observé / mesuré	93,53 m²
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	2
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)		Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type émetteur		Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution		Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur		Observé / mesuré	1970 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage		Observé / mesuré	central
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence		Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	2
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS		Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type de distribution		Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production		Observé / mesuré	instantanée

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 Châteaux, le 30/03/2025

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

Sébastien ROCHET

Sous le Numéro 24-2877



Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes

☒	AMIANTE SANS MENTION Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 30/10/2024	Validité : 30/10/2031
☒	DPE AVEC MENTION Arrêté du 01 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025	Prise d'effet : 03/11/2025	Validité : 17/11/2031
☒	DPE SANS MENTION Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025	Prise d'effet : 18/11/2024	Validité : 17/11/2031
☒	AUDIT ENERGÉTIQUE Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs intervenant en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 825-25-3 du code de la construction et de l'habitation	Prise d'effet : 28/03/2025	Validité : 17/11/2031
☒	AMIANTE AVEC MENTION Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 30/10/2024	Validité : 30/10/2031
☒	PLOMB SANS MENTION Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 30/10/2024	Validité : 30/10/2031
☒	ELECTRICITE Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 17/12/2024	Validité : 16/12/2031
☒	GAZ Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 17/12/2024	Validité : 16/12/2031
☒	TERMITES METROPOLE Arrêté du 1er juillet 2004 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et termites	Prise d'effet : 30/10/2024	Validité : 30/10/2031



Accréditation
N° 4-2540
portée disponible sur
www.cofrac.fr

La mention des dates mentionnées ci-dessus est conditionnée à la bonne exécution des opérations de surveillance.
Certificat délivré selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PDI-08

Signature :

Véronique DELMAY
Gestionnaire des certificats

ATTESTATION D'ASSURANCE

CBT BORDEAUX COURTAGE ASSCES

Votre Courtier

15 PLACE PIERRE RENAUEDEL

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 05 janvier 2026

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 16/12/2025 au 15/12/2026.

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.

ATTESTATION D'ASSURANCE

VOTRE COURTIER

