



# Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-KLG01-2507-041

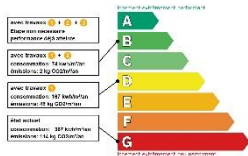


**Propriétaire :** Monsieur, Madame Tom FONTENELLE  
**Adresse du bien :** 35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS  
**Nature du bien :** Maison individuelle (T3), bien meublé  
**Localisation du bien :** Sans objet  
**Numéro de lot :** Sans objet  
**Date du permis de construire :** Avant 1949  
**Date limite de validité :** 17/01/2026  
**Référence client :**

## Audit énergétique

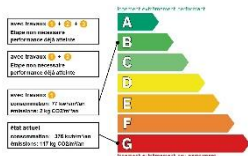
Date limite de validité : 29/07/2030

### Scénario 1 :



Actuel : Consommation: 367 kwh/m<sup>2</sup>/an  
 Etape 1 : Consommation: 167 kwh/m<sup>2</sup>/an, Gain: 54 %, Eco: 1732 €/an, Coût: 11575 €, TRI: 7 an(s)  
 Etape 2 : Consommation: 74 kwh/m<sup>2</sup>/an, Gain: 80 %, Eco: 2669 €/an, Coût: 23509 € (+11934 €), TRI: 9 an(s)  
 Etape 3 : N/A  
 Les informations des étapes sont mentionnées en cumulé (Etape 2 correspond à Etape 1+2)

### Scénario 2 :



Actuel : Consommation: 375 kwh/m<sup>2</sup>/an  
 Etape 1 : Consommation: 77 kwh/m<sup>2</sup>/an, Gain: 79 %, Eco: 2725 €/an, Coût: 23509 €, TRI: 9 an(s)  
 Etape 2 : N/A  
 Etape 3 : N/A  
 Les informations des étapes sont mentionnées en cumulé (Etape 2 correspond à Etape 1+2)

*Le réseau Diagamter a signé un partenariat avec **BatiChiffrage** ©, spécialiste des solutions de chiffrage de travaux afin de proposer des estimations les plus pertinentes possibles quel que soit le corps de métier. Le taux de TVA appliqué pour les estimations de travaux est de 5.5 %*

## Termites

Date limite de validité : 17/01/2026

Absence de termites : L'investigation menée (cf. conditions particulières d'exécution) n'a pas permis de repérer la présence de termites en activité ou des indices d'infestation de termites.



## Installation Electrique

Date limite de validité : 17/07/2028

L'installation d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). Nous vous conseillons de lever ces anomalies dans les meilleurs délais par un installateur électricien qualifié. Les anomalies constatées concernent :

- le dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- la liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- des matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tensions / Protection mécanique des conducteurs.

Des informations complémentaires sont données, concernant :

- les socles de prises de courant, dispositifs de courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

L'installation intérieure d'électricité était alimentée lors du diagnostic, les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel ont pu être effectuées.

## ERP

Date limite de validité : 17/01/2026

Risque sismique : Zone Modérée  
Risque radon : Significatif

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Zonage du retrait-gonflement des argiles : Aléa Résiduel

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.

Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

\* pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu des dites grilles.



# Les intervenants du dossier

## > Propriétaire : Monsieur, Madame Tom FONTENELLE

35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

## > Votre cabinet : Diagamter Les Sables d'Olonne

6 IMPASSE ANDRE CITROËN, 85100 LES SABLES D OLONNE

02 52 67 01 28

sablesdolonne@diagamter.com

## > Technicien : Monsieur Kévin LE GOFF

02 52 67 01 28

kevin.le-goff@diagamter.com



Monsieur Kévin LE GOFF  
Diagnosticteur certifié

**Synthèse dossier**  
Réf. : DIA-KLG01-2507-041



## Sommaire

Rapport Audit énergétique	5
Rapport Termites	53
Rapport Electricité	60
Rapport ERP	70
Attestation d'assurance du dossier	91
Certificat de compétences du dossier	92
Éléments de repérage	95
Conditions particulières DDT	100
Attestation sur l'honneur DDT	101

# Audit énergétique

N°audit : A25850267885N  
Date de visite : 18/07/2025  
Etabli le : 30/07/2025  
Valable jusqu'au : **29/07/2030**  
Identifiant fiscal logement : N/A

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



Adresse : **35 Rue des Sables**  
**85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS**

Type de bien : Maison Individuelle  
Année de construction : Avant 1948  
Surface de référence : 58,43 m<sup>2</sup>  
Nombre de niveaux : 1

N°cadastre : 000-AN 10  
Altitude : 45 m  
Département : Vendée (85)

Propriétaire : Monsieur, Madame Tom FONTENELLE  
Adresse : 35 Rue des Sables 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS  
Commanditaire : Monsieur, Madame Tom FONTENELLE



**Etat initial du logement**  
p.3



**Scénarios de travaux en un clin d'œil** p.19

## Scénario 1 « rénovation en une fois »

Parcours de travaux en une seule étape p.20



## Scénario 2 « rénovation par étapes »

Parcours de travaux par étapes p.27



**Les principales phases du parcours de rénovation énergétique** p.40



**Lexique et définitions** p.41

### Informations auditeur

**DIAG'OLONNE**  
6 IMPASSE ANDRE CITROËN  
85100 LES SABLES D OLLONNE  
tel : 02 52 67 01 28  
N°SIRET : 983 051 897 00012

Auditeur : Monsieur Kévin LE GOFF  
Email : [sablesdolongne@diagamter.com](mailto:sablesdolongne@diagamter.com)  
N° de certification : 23-2314  
Organisme de certification : ABCIDIA  
CERTIFICATIONS  
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 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 CO<sub>2</sub> (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

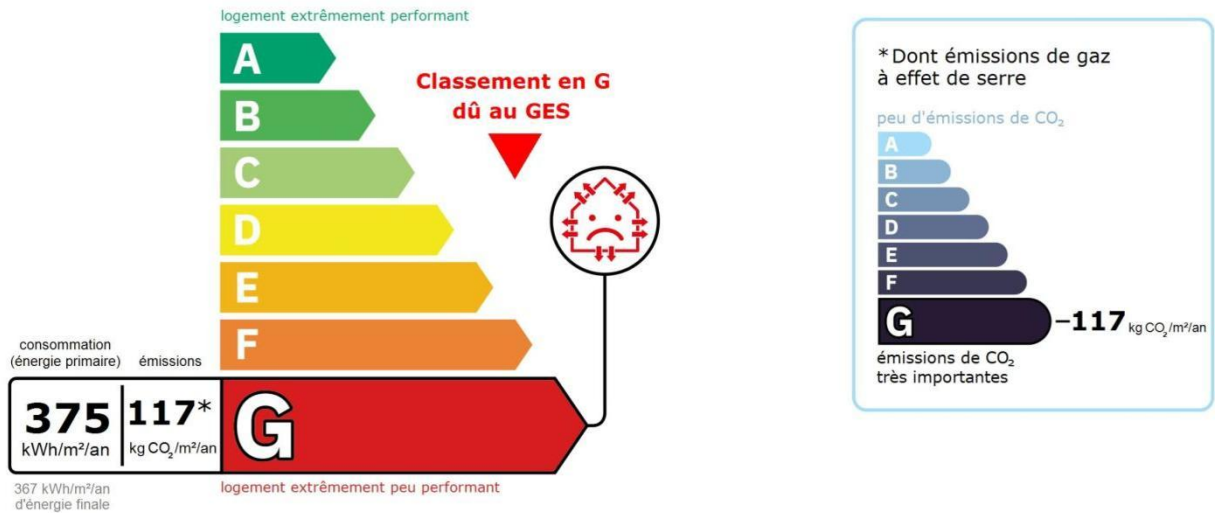
- Si vous souhaitez louer votre bien, les travaux de rénovation énergétique vous permettront de fidéliser les locataires et de louer plus facilement votre bien, en valorisant la qualité du logement et la maîtrise des charges.
- Vous évitez également la futur interdiction de location des passoires thermiques.
- Critère énergétique pour un logement décent :
  - 1er janvier 2023 : CEF < 450 kWh/m<sup>2</sup>/an (interdiction de location des CEF ≥ 450 kWh/m<sup>2</sup>/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)



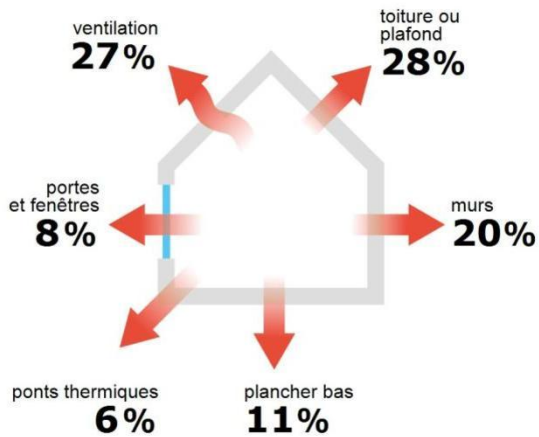
# État initial du logement

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) : non défini**

## Performance énergétique et climatique actuelle du logement



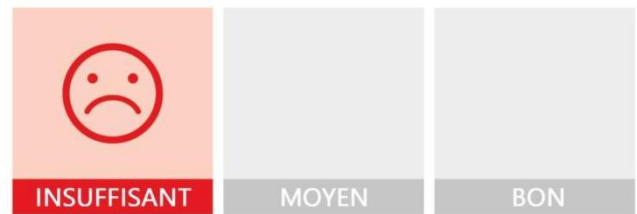
## Schéma de déperdition de chaleur



Coefficient de déperditions thermiques = 1,1 W/(m<sup>2</sup>.K)

Coefficient de déperditions thermiques de référence = 0,4 W/(m<sup>2</sup>.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)	 Fioul 315 <sub>EP</sub> (315 <sub>EF</sub> )	 Fioul 45 <sub>EP</sub> (45 <sub>EF</sub> )	-	 Electrique 4 <sub>EP</sub> (2 <sub>EF</sub> )	
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 2 320 € à 3 140 €	de 330 € à 460 €	-	de 30 € à 50 €	de 80 € à 110 €	de 2 760 € à 3 760 €

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. (86 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)

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

Cet audit s'inscrit dans le cadre de la loi n°2021-1114 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'arrêté du 4 mai 2022 définissant le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les calculs sont réalisés selon la méthode de calcul 3CL-2021 issue de l'arrêté du 8 octobre 2021. Les consommations calculées sont des estimations pour des conditions d'usage fixées, et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergies réelles et les estimations pour plusieurs raisons :

- suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réel des occupants ;
- des différences de scénarios de chauffage, de consommation d'eau chaude sanitaire ;
- des pathologies non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillé, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air, ...)
- des valeurs par défauts issues des arrêtés utilisées en l'absence de justificatifs ;
- des tarifs des énergies et des abonnements.

De plus, le moteur de calcul 3CL-2021 est sujet à des évolutions ou modifications dans le temps qui peuvent faire évoluer les résultats.

L'objectif de cet audit est de réaliser un état des lieux de la performance énergétique et environnementale du bien et de suggérer des propositions de travaux pour en améliorer les performances.

Ces propositions de travaux sont des suggestions et les impacts des travaux sont des estimations. Il s'agit de conseils et d'aides à la décision, elles ne peuvent être assimilées à des prescriptions de travaux et ne peuvent garantir d'un résultat ou d'une facture.

Les montants des travaux ont été mentionnés pour appréhender la globalité des travaux et anticiper la rénovation énergétique ainsi que le temps de retour sur investissement de manière générale.

Les montants des travaux sont des estimations selon des prix moyens observés dans la région et sur les bases BatiChiffrage\*, selon des configurations de matériaux «standards», et à date de réalisation du présent rapport.

Ils portent uniquement sur les travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique du bien. Les travaux tels que : l'embellissement du bien (peinture, carrelage, ...), remplacement du mobilier (cuisine, salle de bains, ...), mise en sécurité des

installations (électrique, gaz, ...), désamiantage... ne font pas partie des chiffrages. 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. Ces estimations sont sous réserve d'évolution ou de variation qui peuvent connaître de forte amplitude dans le temps.

Les montants indiqués ne peuvent être assimilés à des devis. Ce ne sont pas de coûts de maîtrise d'œuvre et de ce fait ne sont pas contractuels.

L'éditeur du rapport et son contenu ne se substituent pas à un maître d'œuvre et à une mission de maîtrise d'œuvre.

Cet audit ne dispense pas le propriétaire et/ou le donneur d'ordre de solliciter un maître d'œuvre et d'effectuer des devis auprès d'entreprise(s) habilitée(s) pour finaliser les propositions de travaux et fixer les montants réels des travaux.

\*BatiChiffage est spécialisé dans la fourniture de prix du BTP aux artisans, aux entreprises, aux maîtres d'œuvre et aux maîtres d'ouvrage. BatiChiffage décrit la mise en œuvre de plus de 80 000 solutions techniques déclinées sous la forme de matériaux simples, d'ouvrage composés et de temps de mise en œuvre moyen.

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

	Description
<b>Nombre de niveaux</b>	1
<b>Nombre de pièces</b>	5 pièces
	Nombre de niveaux : 1
<b>Description des pièces</b>	Description par niveau : RDC : Entrée, Cuisine, Dégagement, Chambre, Bureau, Séjour, Chauffage, WC et Salle d'eau  Cette maison se situe dans le bourg de la commune de Moutiers les Mauxfaits.
<b>Mitoyenneté/Commentaires</b>	La maison se développe est de plain-pied, le rez de chaussé donnant sur terre-plein. Le planche haut donne sur des combles perdus fortement ventilés. La maison est mitoyenne à deux logements, côté Est et Ouest.  Description du bien :  Maison de plain-pied mitoyenne situé 35 Rue des Sables à 85540 Moutiers-les-Mauxfaits, construite avant 1949. Maison donnant sur la voie publique.  Description selon PLU (source Géoportail-Urbanisme) :  Zone classée UA, les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés, à dominance d'habitat, dans lequel les équipements publics existants ou en cours sont capables de desservir les constructions nouvelles.  Secteurs où la taille des logements est réglementée au titre du L.151-14 du Code de l'Urbanisme.  Zone d'obligation de permis de démolir.  Zone d'assainissement collectif  Périmètre de droit de préemption urbain.  Périmètre de protection des monuments historiques (500m).  Périmètre de protection du patrimoine bâti des paysages et perspectives urbaines.  Les modifications éventuelles de façade seront soumises à accord d'urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).  L'aptitude au confort d'été de la maison est moyenne :
<b>Intégration du bien dans son environnement</b>	
<b>Aptitude au confort d'été</b>	Points positifs : Inertie des murs : Les murs en pierre offrent une très bonne inertie thermique, ce qui permet de ralentir les variations de température. Ils stockent la fraîcheur pendant la nuit et la restituent durant la journée, offrant un certain confort d'été. Matériaux de construction : Les pierres et les enduits traditionnels utilisés favorisent la régulation naturelle de l'humidité (matériaux perspirants), contribuant à un climat intérieur agréable. Maison traversante : Une maison traversante permet la ventilation naturelle, ce qui peut permettre d'éviter une accumulation de chaleur en été si des ouvertures adéquates (fenêtres

ou grilles d'aération) sont présentes.







**Points négatifs :**

Isolation thermique absente ou insuffisante : La maison est peu isolée. Bien que la pierre ait une bonne inertie thermique, l'isolation contre les apports de chaleur directe peut être insuffisante.



Exposition au soleil : En fonction de l'orientation, les façades et ouvertures peuvent subir des apports solaires importants, augmentant la température intérieure



### Vue d'ensemble des équipements

Type d'équipement	Description	Etat de l'équipement
 <b>Chauffage</b>	Chaudière individuelle fioul standard installée entre 1991 et 2015. Emetteur(s): radiateur monotube sans robinet thermostatique	
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système de chauffage, contenance ballon 125 L	
 <b>Climatisation</b>	Néant	
 <b>Ventilation</b>	Ventilation par entrées d'air hautes et basses	
 <b>Pilotage</b>	Sans système d'intermittence	

### Caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales

Photo	Description	Conseil
	<p>Descriptif : présence d'anomalies dans l'installation électrique de la maison (se référer au DDT réalisé pour la vente)</p> <p>Causes : Installation ancienne ou obsolète: L'installation électrique est ancienne et ne répond plus aux normes de sécurité actuelles. Usure naturelle: Les composants électriques s'usent avec le temps, ce qui peut entraîner des défaillances.</p> <p>Non-respect des normes lors des rénovations: Les rénovations ou extensions précédentes n'ont peut-être pas été réalisées en conformité avec les normes électriques en vigueur.</p> <p>Conséquences : Risques de court-circuit: Les défauts électriques peuvent conduire à des courts-circuits, potentiellement causant des incendies.</p> <p>Risques d'électrocution: Une installation non conforme ou défectueuse peut augmenter le risque d'électrocution pour les occupants de la maison.</p> <p>Problèmes opérationnels: Les appareils ménagers peuvent ne pas fonctionner correctement ou peuvent être endommagés en raison de problèmes électriques sous-jacents.</p>	<p>Conseil de traitement envisageable : Inspection détaillée: Engagez un électricien qualifié pour réaliser une inspection détaillée de l'ensemble de l'installation électrique et identifier les anomalies spécifiques et leur emplacement.</p> <p>Mise aux normes: Suivez les recommandations de l'électricien pour mettre à jour l'installation électrique conformément aux normes actuelles de sécurité électrique, telles que la norme NF C 15-100.</p> <p>Remplacement des composants obsolètes: Remplacez les composants électriques anciens ou usés, tels que les conducteurs, les disjoncteurs, et les prises de courant qui ne répondent pas aux normes de sécurité.</p> <p>Installation de dispositifs de sécurité: Installez des dispositifs de protection comme des disjoncteurs différentiels pour protéger contre les surintensités.</p>
	<p>Descriptif : Présence d'insectes à larves xylophages dans les structures bois du bâtiment (se référer au rapport de diagnostic termites ou état parasitaire joint au DDT).</p> <p>Causes :</p> <p>Conditions propices à l'infestation : Les insectes à larves xylophages (capricornes, vrillettes, lyctus...) colonisent les bois secs exposés à l'humidité résiduelle, au manque d'aération ou à un vieillissement naturel. Les constructions anciennes, les charpentes non traitées ou les menuiseries en bois mal entretenues sont particulièrement exposées.</p>	<p>Faire appel à une entreprise spécialisée pour réaliser un traitement curatif par injection et pulvérisation des éléments en bois, suivi d'une surveillance régulière. Il est également recommandé d'améliorer la ventilation et de supprimer les sources d'humidité pour limiter les risques de ré infestation.</p>

### Conséquences :

#### Altération structurelle du bâti :

Les larves creusent des galeries à l'intérieur du bois, compromettant la résistance mécanique des éléments structurels (solives, charpente, planchers, etc.). À terme, cela peut entraîner un affaiblissement de la structure, voire des risques d'effondrement partiel si aucune action n'est menée. Propagation possible à d'autres bois si aucun traitement curatif ou préventif n'est mis en œuvre.

#### Contraintes architecturales :



L'isolation thermique par l'extérieur de la façade côté rue ne peut être envisagée dans le cadre de ce projet. En effet, la mise en œuvre d'une ITE impliquerait un empiètement sur le domaine public, ce qui est interdit sans autorisation spécifique, rarement accordée dans les zones urbaines denses. De plus, une telle intervention rompt l'alignement des façades existantes, ce qui contrevient aux principes d'harmonie urbaine définis dans le règlement du PLU.

Isolé par l'intérieur

#### Contraintes architecturales :



L'isolation thermique par l'extérieur de la façade côté cour n'est pas réalisable dans le cas présent. En effet, l'ajout d'un isolant suivi d'une finition (enduit ou bardage) réduirait significativement le passage libre au niveau de la porte-fenêtre de la cuisine. Cette réduction d'espace rendrait l'ouverture de la menuiserie impossible. Cette configuration technique exclut donc toute intervention d'ITE sur cette façade sans modification lourde des ouvertures existantes.

Isolé par l'intérieur

Le bien se situe dans le périmètre de protection d'un Monument Historique.

À ce titre, tous les projets de rénovation, modification ou extension sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), conformément aux dispositions du Code du Patrimoine (articles L.621-30 et suivants).



Cela implique que :

Toute demande de permis de construire, de démolir ou de déclaration préalable (y compris les ravalements de façade ou le remplacement des menuiseries) doit être instruite en concertation avec les ABF.

Avant tout engagement de travaux, il est indispensable de soumettre le projet complet en mairie qui sollicitera l'avis de l'ABF. Cet avis, lorsqu'il est obligatoire, est conforme et s'impose à l'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme.

Les choix esthétiques et techniques (matériaux, teintes, volumes, etc.) doivent être compatibles avec la conservation du patrimoine bâti environnant.

Les ABF peuvent imposer certaines prescriptions spécifiques afin de préserver l'harmonie architecturale et le caractère historique du site.

## Pathologies et risques de pathologies

### Photo

### Description

### Conseil



La végétation présente au pied de la façade, ainsi que directement au contact du mur, favorise des désordres sur le bâti. Les plantes peuvent fragiliser les joints, fissurer les enduits et retenir l'humidité contre les parois.

Causes probables :

Conseils de traitement possible :

Arracher la végétation au pied et au contact direct du mur, y compris les racines pour éviter la repousse.

Nettoyer le mur à l'aide d'un brossage doux ou d'un traitement adapté (anti-mousse).

Présence d'un sol meuble et d'espaces propices à la germination au pied de la façade.

Réparer les fissures et enduits dégradés qui pourraient servir de points d'ancrage aux végétaux.

Microfissures du mur pouvant servir de point d'ancrage aux racines.

Conséquences :

Dégradations structurelles : les racines peuvent s'infiltrer dans les fissures et les élargir, fragilisant les enduits et les joints.

Humidité accrue : la végétation retient l'eau de pluie au contact du mur, augmentant les risques d'infiltrations et de salpêtre.

Accélération du vieillissement des matériaux : cycles répétés humidité/séchage qui fragilisent le support.

L'enduit de façade présente des zones de décollement visibles, notamment au-dessus des ouvertures. Ce phénomène fragilise la protection des murs contre les intempéries.

Conseils de traitement possible :  
Déposer les zones d'enduit décollé pour retrouver le support sain.

Causes probables :

Infiltrations d'eau répétées derrière l'enduit (pluie battante, microfissures).

Vérifier l'état du mur (absence d'humidité, fissures structurelles) avant toute reprise.

Support humide ou mal préparé au moment de l'application initiale de l'enduit.

Vieillessement naturel du revêtement avec perte d'adhérence. Mouvements structurels du mur (fissurations) pouvant provoquer des décollements localisés.

Reboucher les fissures et traiter le support (nettoyage, primaire d'accrochage si nécessaire).

Conséquences :

Perte de protection du support contre l'humidité, augmentant le risque d'infiltrations.

Appliquer un enduit neuf compatible avec le support existant et assurer une finition étanche mais respirante.

Aggravation des dégradations (détachement de morceaux d'enduit plus importants).

Développement de pathologies associées : fissures élargies, salpêtre, dégradation des menuiseries proches.

Améliorer le drainage des eaux de pluie (vérifier l'état des gouttières et appuis de fenêtres).

La jonction entre la couverture de toiture et la gouttière présente un défaut d'étanchéité. L'espace visible laisse potentiellement pénétrer les eaux de pluie dans la maçonnerie.

Causes probables :

Détérioration ou absence de solin d'étanchéité assurant la continuité entre la toiture et le mur.

Conseils de traitement possible :  
Vérifier et remplacer le solin ou la bavette d'étanchéité défectueuse, en assurant une parfaite continuité entre la toiture et la maçonnerie.

Mauvais raccordement ou déplacement de la gouttière, entraînant un ruissellement sur la façade.

Vieillessement des matériaux (bavette métallique, solin) qui se sont fissurés ou désolidarisés.

Repositionner ou refixer correctement la gouttière, et s'assurer qu'elle capte bien l'eau de pluie sans débordement.

Mouvements du bâtiment (dilatations, vibrations) favorisant l'ouverture des joints.

Reboucher et réparer les fissures et joints ouverts au mortier ou avec un mastic d'étanchéité adapté. CF FICHE AQC C06

Conséquences :

Infiltrations d'eau dans le mur adjacent pouvant dégrader l'enduit et fragiliser la maçonnerie.

Développement d'humidité intérieure, moisissures.



Dégradation du bois de charpente proche de la zone d'infiltration.  
Aggravation des fissures et pertes d'adhérence de l'enduit autour de la zone.



Gonds de volets en mauvais état (cf causes ci-dessus)

Présence d'un fort taux d'humidité sur l'ensemble des murs côté façade intérieure, particulièrement au niveau de l'entrée. Des traces visibles de moisissures et des dégradations des enduits et peintures sont également constatées. Les mesures réalisées à l'aide d'un humidimètre montrent des taux d'humidité supérieurs à la normale (> 24-26 %).

Causes probables :

Infiltrations par la façade extérieure : dégradations de l'enduit extérieur (fissures, décollements) laissant pénétrer l'eau.



Étanchéité défectueuse des menuiseries extérieures : joints de porte d'entrée dégradés, laissant entrer l'humidité.

Remontées capillaires : caractéristiques de ce type de bâti ancien (absence de rupture de capillarité entre le sol et les murs).

Absence ou insuffisance de ventilation intérieure : aggravant le phénomène d'humidité et favorisant la condensation.

Conséquences :

Dégradation des revêtements intérieurs (peintures, enduits, plinthes).

Apparition et propagation de moisissures pouvant avoir des conséquences sur la qualité de l'air et la santé des occupants (allergies, troubles respiratoires).  
Affaiblissement progressif des matériaux du bâti.

Conseils de traitement :

Traiter les causes extérieures :

Reprendre l'enduit extérieur pour réparer fissures et décollements afin de rétablir l'étanchéité.

Vérifier et remplacer si nécessaire les joints et seuils de la porte d'entrée.

Traiter les remontées capillaires :

Mettre en œuvre un dispositif de coupure de capillarité (injection de résine possible).

Améliorer la ventilation :

Installer ou renforcer un système de ventilation mécanique (VMC) pour limiter la condensation.

Assainir et réparer les murs intérieurs :

Faire sécher les murs (assèchement naturel ou déshumidificateur),

Traiter les zones contaminées par des fongicides,

Refaire les enduits et peintures avec des matériaux respirants adaptés au bâti ancien.



humidité entrée 24.2%



humidité au niveau du manque d'étanchéité couverture/façade  
(cf ci dessus) 24.7%



humidité sur la cloison séparant l'entrée et la chambre 27.7%



humidité plafond entrée



Joint de la porte d'entrée en mauvais état



Les joints des menuiseries extérieures présentent un état de dégradation avancé (fissures, désolidarisation, perte d'étanchéité) et montrent des signes importants de décollement et de dégradation des enduits, associés à des traces d'humidité.

Causes probables :

Vieillesse des matériaux : les joints de calfeutrement ont une durée de vie limitée et se sont altérés avec le temps, perdant leur élasticité et leur adhérence.

Conseils de traitement possible :  
Dépose et remplacement des joints de calfeutrement autour de toutes les menuiseries concernées.

Réfection complète des enduits autour des menuiseries afin de garantir l'étanchéité et d'assurer une finition pérenne.

Traitement du linteau :

Absence d'entretien régulier : les menuiseries n'ont pas été reprises ou rénovées depuis plusieurs années, laissant les infiltrations s'aggraver.  
Infiltrations répétées : les défauts d'étanchéité ont favorisé la pénétration de l'eau dans les maçonneries, notamment au niveau du linteau qui est directement exposé.

Conséquences :  
Infiltrations d'eau dans le logement, générant des taches d'humidité, des moisissures et une dégradation des peintures et enduits intérieurs.

Suppression des enduits dégradés,

assainissement du support (brossage, nettoyage, traitement hydrofuge si nécessaire),

Réenduisage avec un mortier adapté (perspirant) avant finition.



Joint menuiseries séjour



Linteau menuiserie séjour

## Contraintes économiques

Aucune information sur la valeur vénale du bien n'a été communiqué. La valeur vénale désigne la valeur marchande d'un bien, c'est-à-dire le prix qu'il pourrait atteindre s'il était vendu sur le marché à un moment donné. Cette valeur est déterminée par plusieurs critères, tels que l'état du bien, la demande et l'offre sur le marché, et la situation économique générale. La valeur vénale d'un bien est définie par des professionnels certifiés comme expert immobilier certifié par des organismes comme la CEIF (Chambre d'Experts Immobiliers de France).

En droit ou en assurance, la valeur vénale est souvent utilisée pour évaluer un bien dans le cadre de l'indemnisation en cas de sinistre (par exemple, après un accident ou un vol).





Elle peut être différente de la valeur d'achat initiale, car elle prend en compte la dépréciation, l'usure ou d'autres facteurs qui influencent la valeur réelle d'un bien à un moment donné.

En résumé, la valeur vénale est une estimation du prix de vente possible d'un bien sur le marché à un instant donné.

Dans notre cas, nous utiliserons la valeur foncière, estimée grâce à la base DVF (demande de valeur foncière) et l'avis de valeur de l'agent immobilier, soit 185.000€.

Ici, pas de contraintes économiques.



 Murs	Description	Isolation
Murs extérieurs pierre	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 45 cm non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Murs extérieurs db	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 45 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
Murs LC	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 45 cm non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
Murs agglo	Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Planchers	Description	Isolation
Plancher	Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toitures	Description	Isolation
Plafond rampant	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) non isolé donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
Plafond droit	Plafond sous solives bois donnant sur un comble fortement ventilé avec isolation extérieure (16 cm)	moyenne
 Menuiseries	Description	Isolation
Fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Fenêtres oscillantes bois, simple vitrage Fenêtres battantes bois, simple vitrage	insuffisante
Portes-fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage Portes-fenêtres battantes bois, simple vitrage	insuffisante
Portes	Porte(s) autres isolée avec double vitrage	très bonne

### Observations de l'auditeur

#### CONDITION DE LA VISITE :

Le jour de l'audit : absence de vent et de précipitations ; température intérieure : 18°C ; température extérieure : 24°C.  
L'alimentation électricité est fonctionnelle.  
La propriétaire est présente lors de la visite de l'audit.

#### DOCUMENTS REMIS :

Le jour de la réalisation du DPE et de l'AUDIT les anciens rapports de diagnostic sont mis a disposition.

#### MATERIEL UTILISE :

Pour la réalisation utilisation d'un laser-mètre, d'un mètre ruban, d'une caméra thermique, d'un vitro-mètre et d'un humidimètre.

#### SITUATION BATIMENT :

Maison mitoyenne situé au 35 Rue des Sables 85540 Moutiers les Mauxfaits construite avant 1949.

La façade principale est en pierre jointé présence.

Plusieurs murs intérieurs, présentent un taux d'humidité supérieur à 25% ( se reporter à l'onglet "pathologie").

#### HISTORIQUE DES TRAVAUX :

Des travaux d'amélioration de la performance énergétiques ont été réalisés au cours des dernières années :

- Isolation thermique : Non
- Menuiseries : Oui fenêtre en PVC double vitrage dans la chambre, la chaufferie, la salle d'eau et les WC. La porte a été remplacée récemment.
- Ventilation : Non
- Système de chauffage : Non
- ECS : Non

#### LISTE NON EXHAUSTIVES DES PATHOLOGIES LES PLUS IMPACTANTES DANS LA DEFINITION DES RECOMMANDATIONS TRAVAUX :

Il a été observé certaines pathologies qu'il faudra prendre en considération lors de la mise en œuvre d'un éventuel projet de rénovation du logement :

- Absence de VMC.
- Traces d'humidité et moisissures sur le mur.
- Infiltrations d'eau

#### L'ENVELOPPE

Les murs :

Les murs donnant sur l'extérieur sont en pierre et aggloméré, d'une épaisseur de 45cm et entre 15 et 20cm pour l'aggloméré et non isolés. Les murs sont globalement en bon état général, certains enduits sont à reprendre.

Les planchers :

Le plancher donnant sur terreplein est en béton et d'une épaisseur de inconnu, très sûrement non isolés au vu de l'âge de la bâtisse. Les planchers semblent en bon état général au jour de la visite, il n'a pas été possible de vérifier cet état sous les revêtements de sol.

Les plafonds :

Les plafonds donnant sur un comble perdu ou sous rampants sont en bois sur solives et sont isolés par l'extérieur au jour de la visite avec 16 cm mais non isolé pour les rampants (déclaration propriétaire). Les plafonds sont en bon état général.

La couverture a été refaite il y a 2 ans.

Les menuiseries :

Les fenêtres sont en bois simple vitrage ou en pvc avec double vitrage équipées de volets battants. Plusieurs menuiseries présentent des défauts au niveau de joints.

La porte d'entrée est en alu avec double vitrage et récente . Elle est en bon état au jour de la visite, les joints sont en revanche en très mauvais état et l'étanchéité à l'air ne semble pas efficace.

Conclusion Murs/planchers/plafonds/menuiseries :

Les interfaces suivantes sont sources de pont thermique : Plancher / Murs, Menuiseries / Murs ils sont mis en évidence par thermographie.

#### LES SYSTEMES

Ventilation :

La ventilation se fait par entrée d'air hautes et basses, ce qui ne semble pas suffisant au vu de l'humidité présente dans le logement.

Le chauffage :

Chaudière fioul, fonctionnelle, de marque SCHAFER modèle DONOMAT d'une puissance de 21kW double service (avec ballon 125L intégré). En bon état de fonctionnement.

Eau chaude sanitaire :

Le système de production d'ECS est assuré par le système assurant le chauffage en double emploi et reprend l'ensemble des caractéristiques décrites dans la partie chauffage.

#### DEFINITIONS ET VOCABULAIRE SPECIFIQUES :

SREF : Surface de référence

N.B : Abréviations ou termes techniques qui peuvent être utilisés dans ce rapport

CESI : Chauffe-eau solaire individuel

SSI : Système solaire individuel

CET : Chauffe-eau-Thermodynamique

PAC : Pompe à Chaleur  
COP : Coefficient de performance (rendement de performance des PAC et des chauffe-eau Thermodynamique)  
SCOP : Coefficient de performance saisonnier (rendement de performance des PAC)  
ECS : Eau chaude sanitaire  
ETAS : Efficacité thermique annuelle saisonnière (ou rendement saisonnier des chaudières)  
ITE : Isolation thermique par l'extérieur  
ITI : Isolation thermique par l'intérieur  
VMC : Ventilation mécanique contrôlée  
PLU : Plan Local de l'Urbanisme

Inertie d'une paroi : L'inertie thermique d'un matériau désigne sa capacité à emmagasiner et à restituer lentement la chaleur. Un matériau avec une forte inertie thermique peut absorber une grande quantité de chaleur lorsqu'il est chauffé et la restituer progressivement lorsque la température ambiante diminue.

Paroi déperditive : sont considérés comme parois déperditives, toutes les parois verticales ou horizontales, qu'elles soient opaques ou transparentes, qui délimitent une zone chauffée d'une zone non-chauffée.

Plancher bas : plancher situé au-dessus d'un espace non chauffé. Cela peut inclure, par exemple :

- Un plancher donnant sur un vide sanitaire non isolé.
- Un plancher situé au-dessus d'une cave ou d'un garage non chauffé.
- Un plancher sur terre-plein si ce dernier n'est pas isolé thermiquement.

Plancher haut : un plancher haut désigne un plancher situé entre un espace chauffé et un espace situé au-dessus, non chauffé ou exposé à l'extérieur. Cela inclut par exemple :

- Un plancher séparant une pièce chauffée d'un grenier ou d'un comble perdu.
- Un plancher donnant directement sur l'extérieur, comme dans le cas d'un toit terrasse ou d'une toiture en combles aménagés.

Plancher intermédiaire : Un plancher intermédiaire désigne un plancher situé entre deux niveaux d'un bâtiment chauffé, séparant deux espaces qui partagent la même enveloppe thermique.

Pont thermique : Un pont thermique est une zone localisée ponctuel ou linéique d'un bâtiment où la résistance thermique est réduite par rapport aux autres parties de l'enveloppe (murs, sols, toits). Cela entraîne une perte de chaleur plus importante, un refroidissement plus rapide, ou une entrée de chaleur excessive en été.

Les ponts thermiques se produisent généralement aux endroits où :

- Les matériaux de construction ont des propriétés isolantes différentes.
- La continuité de l'isolation est interrompue.
- Il existe des jonctions entre différents éléments de la structure.

Matériau perspirant : est un matériau de construction qui permet la diffusion de la vapeur d'eau tout en étant étanche à l'air. Sa capacité à laisser passer la vapeur d'eau aide à réguler l'humidité dans un bâtiment, réduisant ainsi les risques de condensation, de moisissures, et d'altération des structures.

Point de rosée : zone au milieu d'une paroi où la vapeur d'eau présente dans l'air se condense en raison du changement de température (l'air à 10°C ne peut pas contenir le même taux d'humidité que l'air à 20°C)

U : coefficient de transmission surfacique, en  $W/m^2.K$ , désigne le flux thermique en régime stationnaire par unité de surface, pour une différence de température d'un degré Kelvin entre les milieux situés de part et d'autre d'une paroi déperditive.

R : résistance thermique en  $m^2.K/W$  qu'oppose une paroi au flux thermique la traversant à travers un  $m^2$ , pour une différence de température de un degré Kelvin entre les deux faces de la paroi.

#### CONCLUSION :

Notre visite sur site est une inspection visuelle sans dégradation du bien par des sondages destructifs et des démontages. Les vides de constructions, les faces arrière, les zones derrière les lambris, les zones derrière les meubles et les éléments entreposés, les zones sous les revêtements de sols et murs, l'intérieur des plafonds n'ont pu être contrôlés. Les pathologies, les caractéristiques architecturales, patrimoniales et techniques sont données à titre indicatives, les photographies sont jointes à titre d'exemple, la liste n'est pas exhaustive. Le relevé de pathologie ne concerne que la partie habitable et les ouvrages en liens avec la rénovation thermique.

## 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 <sup>2</sup> /an et émissions en kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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)
<b>Avant travaux</b>					
	375   117 <b>G</b>		☹ Insuffisant	De 2 760 € à 3 760 €	
<b>Scénario 1 « rénovation en une fois »</b> (détails p.20)					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolation des murs</li> <li>Isolation de la toiture</li> <li>Remplacement des menuiseries extérieures</li> <li>Installation d'une pompe à chaleur air/eau</li> <li>Modification du système d'ECS</li> <li>Changement du système de ventilation</li> </ul>	77   2 <b>B</b> ✓ Faibles déperditions thermiques	- 79 % (-298 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	☹ Insuffisant	de 420 € à 630 €	≈ 23 500 €
<b>Scénario 2 « rénovation par étapes »</b> (détails p.27)					
<p><b>Première étape :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isolation des murs</li> <li>Isolation de la toiture</li> <li>Remplacement des menuiseries extérieures</li> <li>Modification du système de chauffage</li> <li>Modification du système d'ECS</li> <li>Changement du système de ventilation</li> </ul>	167   49 <b>D</b> ✓ Faibles déperditions thermiques	- 55 % (-208 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	☹ Insuffisant	de 1 210 € à 1 720 €	≈ 11 600 €
<p><b>Deuxième étape :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Installation d'une pompe à chaleur air/eau</li> <li>Modification du système d'ECS</li> </ul>	74   2 <b>B</b> ✓ Faibles déperditions thermiques	- 80 % (-301 kWhEP/m <sup>2</sup> /an)	☹ Insuffisant	de 420 € à 620 €	≈ 11 900 €

\* 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.



# Scénario 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 :

- **TVA 5,5%**  
**ECO PTZ**  
**Suspension MPR : Cet été, et de façon temporaire, les particuliers ne pourront plus déposer de nouveaux dossiers pour la rénovation globale individuelle ou pour des travaux individuels (dits « monogestes »), par exemple pour isoler un logement ou changer de système de chauffage. Les plateformes informatiques seront fermées.**

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](https://france-renov.gouv.fr)



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

 <b>Détail des travaux énergétiques</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
 <p><b>Mur</b> Fourniture et pose d'un doublage de mur constitué de plaques de plâtre BA13 standard fixées sur ossature métallique, compris traitement des joints. Mise en place d'une isolation par l'intérieur en fibre de bois (conductivité thermique 0.036 W/m.K), épaisseur 145 mm (R = 4.00 m<sup>2</sup>°C/W). Surface traitée : 30m<sup>2</sup></p>	2 250 €
 <p><b>Plafond</b> Isolation des combles aménagés sous toiture par fourniture et pose de rouleau de laine minérale semi rigide revêtu kraft (conductivité thermique 0.035 W/m.K) épaisseur 220 mm (R = 6.45), fixé sur chevron par suspentes isolées. Compris fourniture et pose de membrane pare vapeur avec jonction des lés par adhésif, pose de plaques de plâtres et traitement des bandes à joints. Surface traitée : 30m<sup>2</sup></p> <p>Isolation du plafond par le plancher des combles en de laine minérale (conductivité thermique 0.046 W/m.K) en vrac soufflée sur une épaisseur de 330 mm (R = 7.00). Sans membrane pare-vapeur. Compris réhausse de trappe en panneaux préfabriqué. Surface traitée : 34m<sup>2</sup></p>	3 106 €
 <p><b>Fenêtre</b> Fourniture et pose d'une fenêtre bois à simple vantail, dimensions 450 mm x 800 mm (h), composée d'une ouverture à la française, menuiserie de couleur blanche. Fenêtre double vitrage Uw 0.91 W/(m<sup>2</sup>.K). La fenêtre est équipée de poignée(s) standard(s) blanche(s).</p> <p>Fourniture et pose d'une porte-fenêtre bois, à simple vantail, dimensions 820 mm x 1820 mm, composée d'une ouverture à la française, menuiserie de couleur blanche. Porte fenêtre double vitrage Uw 0.91 W/(m<sup>2</sup>.K). La porte fenêtre est équipée de poignée(s) standard blanche(s).</p> <p>Fourniture et pose d'une fenêtre bois à double vantail, dimensions 1150 mm x 850 mm (h), composée de deux ouvertures à la française, non compris meneau central entre les deux battants, menuiserie en pin. Fenêtre double</p>	1 962 €

	<p>vitrage Uw 1.00 W/(m².K). La fenêtre est équipée de poignée(s) standard(s) blanche(s).</p>	
	<p><b>Chauffage</b> Fourniture et pose de tête thermostatique sur radiateur existant inclus corps de robinet (Tous les radiateurs, à l'exception d'un radiateur de référence (en général celui de la pièce principale ou le plus proche de la chaudière), seront équipés de têtes thermostatiques afin d'éviter tout risque de fermeture complète du circuit de chauffage).</p>	
	<p>Fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau (aérothermie), 5 kW, moyenne température, split inverter, pour chauffage et ECS (ballon intégré 190 litres) comprenant unité intérieure et unité extérieure reliées par 5 ml de liaisons frigorifiques (comprises), support mural, le raccordement à l'alimentation électrique (non comprise), à l'ECS, au circuit chauffage 1 zone en attente derrière la PAC, régulateur thermostatique, clapet anti-thermosiphon, clapet anti-retour, disconnecteur, vannes, régulation sur température extérieure (sonde comprise), le massif extérieur en béton pour accueillir la PAC, non compris mise en service (station agréée : 395 €). SCOP : 4</p>	9 348 €
	<p><b>Ventilation</b> Fourniture et pose d'une VMC simple flux hygroréglable suspendue dans les combles comprenant, 1 bouche Ø 125 mm hygroréglable (commande forcée par bouton poussoir), 1 bouche Ø 80 mm hygroréglable (commande forcée par détection de mouvement), 1 bouche Ø 80 mm hygroréglable, 20 ml de gaine PVC Ø 80 mm, 10 ml de gaine PVC Ø 125 mm, la tuile à douille. L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique (ligne et protection).</p>	1 288 €

	Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
	Dépose de l'isolant en comble par enlèvement des panneaux de laine minérale. Compris sortie des matériaux, mis en dépôt. Non compris l'enlèvement et l'évacuation des matériaux en décharge.	272 €
	Dépose d'une fenêtre à 1 vantail. Compris dépose du dormant. Compris l'évacuation en décharge.	58 €
	Dépose d'une fenêtre à 2 vantaux. Compris dépose du dormant. Compris l'évacuation en décharge.	78 €
	Dépose d'une porte-fenêtre simple vantail, compris la dépose du bâti (dormant) qui n'est pas conservé. Compris l'évacuation en décharge.	86 €
	Dépose et repose d'une cabine de douche complète, compris l'obturation des canalisations.	509 €
	Dépose et repose d'un WC au sol, compris l'obturation des canalisations.	238 €
	Démolition de cloisons en briques permettant le passage entre cuisine et séjour (induit par isolation intérieure), compris évacuation des gravats en décharge.	140 €
	Dépose d'un plafond non démontable en lattes plâtre. Compris sortie des matériaux de démolition, mis en dépôt. Non compris l'enlèvement et l'évacuation des matériaux en décharge.	720 €
	Démolition du doublage en cloisons en plaque de plâtre, compris évacuation des gravats en décharge.	345 €
	Fourniture et pose d'une alimentation électrique d'une PAC air/eau comprenant 10 ml de distribution inséré dans vides de construction. L'installation comprend la protection électrique.	152 €
	Fourniture et pose d'une alimentation électrique de VMC simple ou double flux comprenant 3 ml de distribution inséré dans vides de construction. L'installation comprend la protection électrique.	31 €

Dépose d'une chaudière existante (21 kW) au fioul posée au sol compris la dépose de 6 ml de canalisations, la dépose de 2 ml de conduits de fumée, la dépose des supports. Dégazage, nettoyage et évacuation par découpe d'une cuve fioul en acier de 1500 litres.	2281 €
Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage avec circuit apparent, de plus de 12 ans, comprenant une chaudière et 5 radiateurs.	602 €
Exécution de forage Ø 100 mm, pour passage des liaisons frigorifiques et hydrauliques, à la foreuse avec couronne diamant (carottage) dans une structure pleine verticale en aggloméré épaisseur <= 20 cm.	43 €

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.

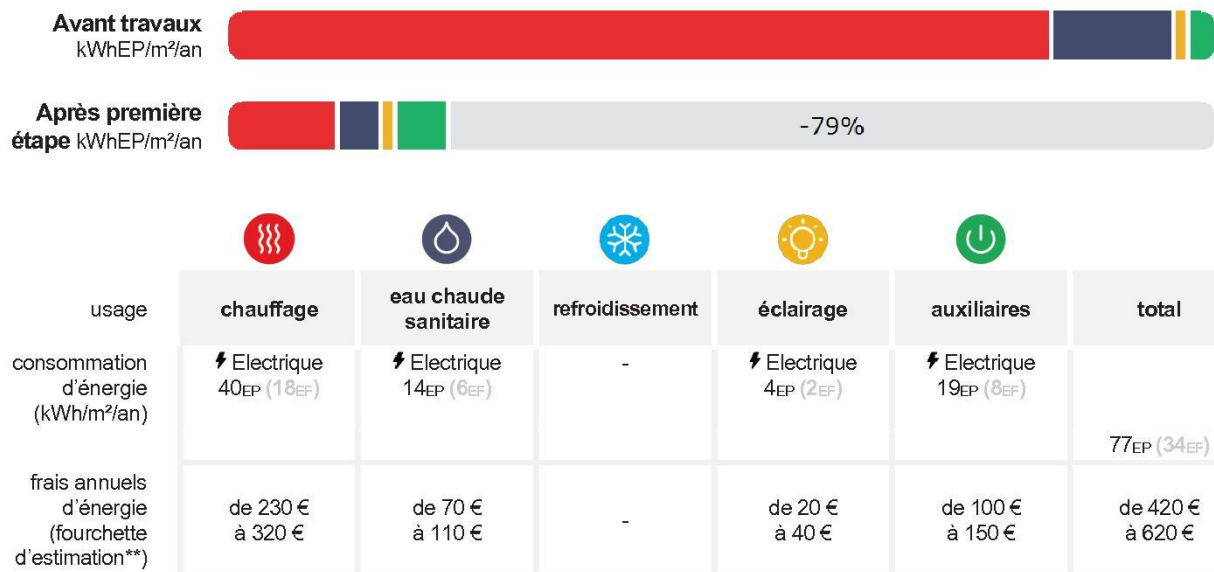
\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors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



### Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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)
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">77</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">2</div> <div style="background-color: #2e7d32; color: white; padding: 2px; border-radius: 5px;">B</div> </div> <div style="margin-top: 5px;">  Faibles déperditions thermiques   Logement correctement ventilé                 </div>	<p><b>- 79 %</b> (-298 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</p> <p><b>- 91 %</b> (-333 kWhEF/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p><b>- 98 %</b> (-115 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p>☹ Insuffisant</p>	<p>de 420 € à 630 €</p>	<p>≈ 23 500 €</p>

### Répartition des consommations annuelles énergétiques



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)

\*\* 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

- Isolation des murs :  
Pour ce poste le choix a été fait de réaliser une isolation thermique par l'intérieur par doublage sur ossature métallique avec laine de bois, adaptée aux murs en pierre. L'épaisseur choisie est de 145mm permettant d'obtenir un  $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur. Prévoir un retour d'isolant de 100cm minimum,  $R > 1 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  sur les murs concernés.  
  
L'isolation des murs doit être réalisée avec soin pour garantir la continuité de l'isolant, en respectant les normes du/des DTU ou aux consignes fabricants concernés. Une attention particulière doit être accordée au traitement efficace des ponts thermiques, notamment autour des ouvertures et à l'intersection des murs avec les planchers et les plafonds, en prévoyant des retours d'isolant.
- Isolation des plafonds et combles :  
Pour ce poste le choix a été fait de reprendre l'isolation du comble perdu afin de l'épaissir et rendre homogène. Pour le plafond sous rampant il est conseillé de déposer le lambris existant et d'isoler avec de la laine déroulée, la couverture ayant été remplacée et un pare pluie installé, il n'est pas possible de souffler par l'extérieur.  
En combles perdus prévoir 330mm permettant d'obtenir un  $R > 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.  
En rampant de toiture prévoir 220mm permettant d'obtenir un  $R > 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.
- Refaire l'isolation des plafonds conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés, en veillant à ce que tous les matériaux utilisés soient secs et en bon état est crucial. Il est recommandé d'installer d'un pare-vapeur et un écran sous-toiture, pour assurer une efficacité maximale et éviter les risques futurs.
- Isolation des planchers :  
Pour ce poste le choix a été fait de ne pas isoler la dalle. En effet le gain espéré au vu de l'impact financier est négligeable.
- Les interventions sur les planchers bas doivent être minutieusement évaluées pour leur rapport coût/bénéfice, en tenant compte des contraintes techniques. Il est conseillé d'utiliser des isolants performants pour les planchers exposés pour réduire les pertes thermiques, et réaliser les poses conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés.
- Système de chauffage :  
Pour ce poste le choix a été fait de remplacer les systèmes actuels par des pompes à chaleur air/eau. L'unité extérieure peut être positionnée le long de la façade sud-est. Pour calculer le dimensionnement de la pompe à chaleur il est utilisé la formule suivante : La surface chauffée \* HSP \* coef transmission du bâti (0,7 sur bat récent RT2012, 0,75 RT2005, 0,85 RT2000, vieux bâtiment 1,3 ou 1,5) \* différence entre  $T^\circ$  ambiante souhaitée et la  $T^\circ$  ext minimum. Nous arrivons à un besoin de 5kW. Faites appel à un chauffagiste afin de dimensionner de manière plus précise et plus adaptée le système.
- La modernisation du système de chauffage est essentielle pour améliorer l'efficacité énergétique. L'installation du système de chauffage, conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés, doit offrir une gestion thermique optimale.
- Production d'eau chaude sanitaire :  
Ce poste est traité en même temps que le système de chauffage.
- Le remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire doit suivre les recommandations des DTU ou les consignes fabricants concernés, pour réduire la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub>.
- Ventilation :  
Pour ce poste le choix a été fait de retirer le caisson actuel qui comporte de nombreux dysfonctionnements et d'installer une VMC hygro-réglable type B. La ventilation hygro-réglable type B bouches d'extraction hygro-réglables dans les pièces de service et/ou humide et des entrées d'air hygro-réglables dans les pièces principales.
- Installer une VMC conforme à la norme NF DTU 68.3 pour assurer un renouvellement d'air adéquat. Une VMC hygro-réglable est recommandée pour moduler les débits d'air en fonction de l'humidité, améliorant ainsi l'efficacité énergétique.
- Menuiseries extérieures :  
Les menuiseries en simple vitrage doivent être remplacées par des menuiseries en double vitrage avec isolation renforcée. Le reste des menuiseries sont en bon état et d'une efficacité énergétique bonne. Il est recommandé ici de déposer les menuiseries et de remplacer les joints de celle qui en ont besoin. Un test d'étanchéité à l'air peut être réalisé afin d'orienter le professionnel.
- Autres considérations importantes :
  - Cet audit ne prend pas en compte les coûts des travaux qui sont liés aux points relevés dans les diagnostics immobiliers :
    - TERMITES et autres pathologies du bois : traitement éventuel, remplacement de pièces de bois, charpente
    - PLOMB dans les peintures : déplombage ou réfection de la peinture, évacuation en décharge spécialisée
    - AMIANTE : désamiantage, protection, traitement, confinement des matériaux, évacuation en décharge spécialisée
    - ELECTRICITE : reprise totale de l'installation ou ponctuelle, mise en conformité
    - GAZ : traitement des anomalies, mise en conformité
- De plus il est recommandé de réaliser des repérages AMIANTE ou PLOMB avant travaux permettant de connaître les matériaux amiantés ou positifs au plomb en fonction des travaux souhaités. Pour rappel le constat amiante avant vente ne regroupe que deux "listes" de matériaux. Le repérage amiante avant travaux (RAAT) est beaucoup plus complet et intègre bien plus de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (MPSCA).
- Les estimatifs de 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. 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. Ils sont établis à partir de la base de prix national Batichiffage. Les

prix des travaux sont variables en fonction de la réalisation des travaux en milieu habité ou non, des finitions recherchées, des délais de réalisation, des coactivités des entreprises, des autres travaux de rénovation réalisés... Toutes plus-values sur les travaux liées à la difficulté de réalisation de ceux-ci ne sont pas comprises dans nos estimations.

- Vérifier les normes locales et obtenir toutes les autorisations nécessaires avant de débiter les travaux.

- **Recommandations finales :**

- Planifier et exécuter chaque mesure de rénovation avec précision par des professionnels qualifiés et reconnus garants de l'état (RGE).
- Suivre rigoureusement les directives techniques pour chaque matériel et système installé pour assurer leur efficacité et leur longévité.
- Les détails de finition, surtout au niveau des joints et intersections, doivent garantir une étanchéité à l'air optimale.
- Tous les travaux doivent respecter les réglementations locales et les normes en vigueur, garantissant à la fois performance et sécurité.
- Évaluer la maison dans son ensemble pour comprendre comment les différents systèmes interagissent et optimiser la performance énergétique globale.
- Le chiffrage est estimatif et doit être utilisé pour prévoir les coûts globaux et le retour sur investissement des rénovations énergétiques.

## Avantages de ce scénario

- **Avantages :**

- **Efficacité énergétique :**

En traitant toutes les questions liées à l'isolation, au chauffage, et à l'efficacité énergétique en une seule fois, on maximise les économies d'énergie et on réduit les factures rapidement. Des travaux fragmentés pourraient retarder ces économies.

- **Réduction des coûts financiers à long terme :**

Réaliser des travaux de rénovation en une seule fois peut permettre d'éviter l'inflation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre qui peuvent augmenter au fil du temps. De plus, cela évite les frais de financement multiples si des prêts sont nécessaires.

- **Économies d'échelle :**

En regroupant les travaux, il est souvent possible de négocier de meilleurs tarifs avec les artisans ou les fournisseurs. L'achat de matériaux en plus grande quantité et la réduction du nombre de visites des professionnels peuvent réduire les coûts globaux.

- **Gain de temps :**

Une rénovation complète effectuée en une seule fois permet de réduire le temps global des travaux. Les interruptions entre les phases de travaux peuvent prolonger la durée totale, alors qu'une rénovation d'un seul coup peut être plus rapide et efficace.

- **Cohérence du projet :**

En rénovant toute la maison en une seule fois, il est plus facile de maintenir une cohérence esthétique et fonctionnelle dans l'ensemble de la maison. Les matériaux, les styles et les finitions peuvent être uniformisés, ce qui donne un résultat final harmonieux.

- **Moins de perturbations :**

La vie quotidienne est moins perturbée lorsque les travaux sont réalisés en une seule phase. Faire des rénovations par étapes signifie vivre avec des chantiers à répétition, ce qui peut être stressant et inconfortable. Une seule intervention est moins dérangement et permet de retrouver rapidement un espace de vie normal.

- **Meilleure planification :**

Une rénovation complète permet de planifier l'ensemble des besoins de manière globale, ce qui aide à anticiper les problèmes et à adapter les solutions. Cela réduit les risques d'erreurs ou d'oublis qui peuvent survenir lorsqu'on aborde les rénovations de manière fragmentée.

- **Augmentation immédiate de la valeur :**

Une rénovation complète augmente immédiatement la valeur de la maison sur le marché immobilier. Les acheteurs potentiels sont souvent plus attirés par une maison entièrement rénovée que par une maison nécessitant encore des travaux.

- **Inconvénients :**

- **Pression financière immédiate :** Nécessité de mobiliser un budget conséquent rapidement, ce qui peut être difficile à gérer.

- **Perturbation importante :** Les travaux peuvent affecter plusieurs pièces ou l'ensemble de la maison, rendant la vie quotidienne inconfortable sur une période prolongée.

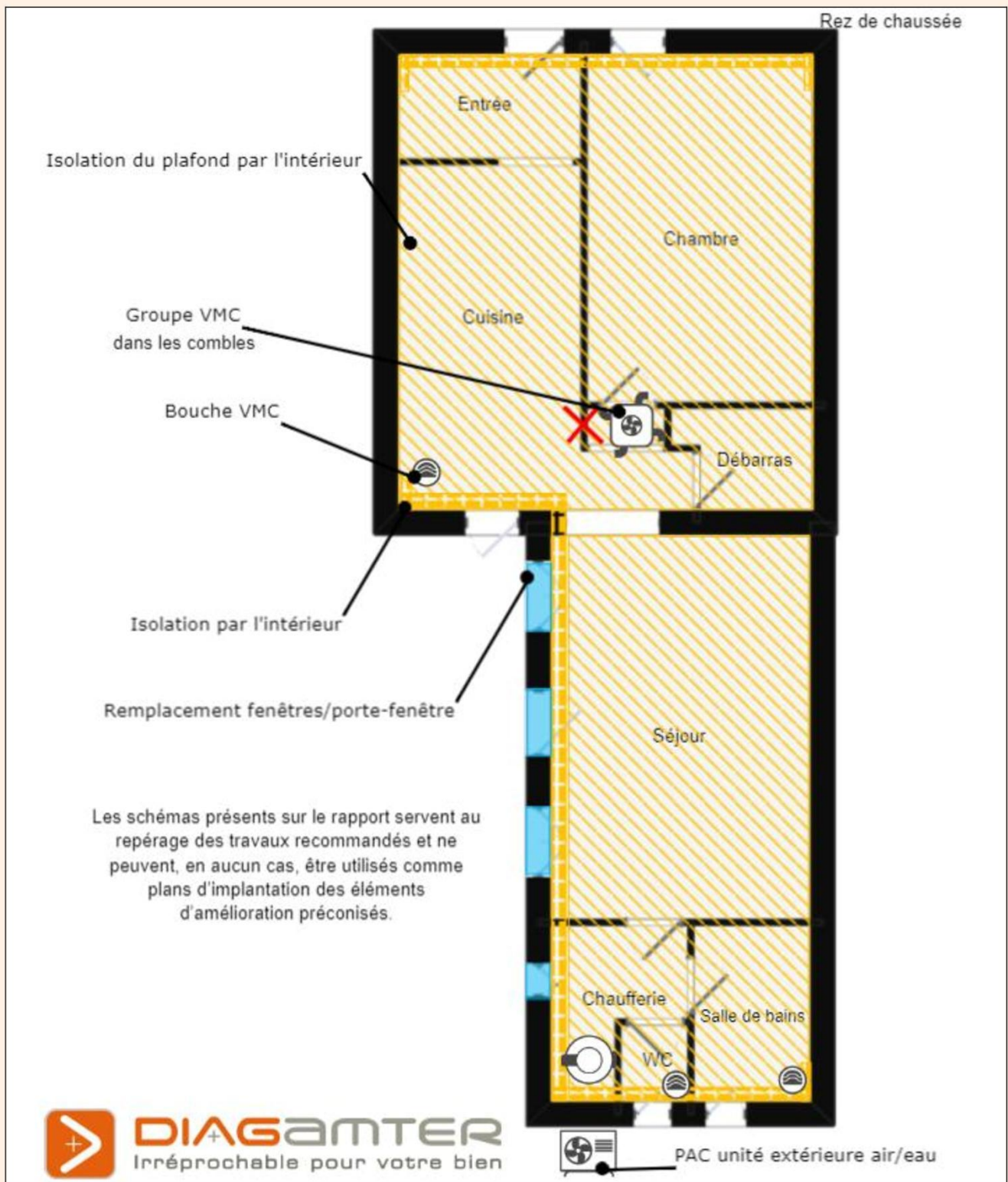
- **Planification complexe :** Exige une coordination minutieuse pour éviter les erreurs ou oublis, ce qui peut être chronophage et stressant.

- **Durée globale des travaux :** La réalisation d'un chantier unique peut s'étendre sur une longue période, retardant l'utilisation normale du logement.

- **Risque d'imprévis :** Les problèmes non anticipés peuvent augmenter les coûts ou retarder les délais de livraison.

- **Mobilisation des aides :** Certaines aides financières ne couvrent pas l'ensemble des travaux réalisés d'un seul coup, limitant le budget disponible.

## Plan / Croquis





# 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 :

- TVA 5,5% ECO PTZ**  
**Suspension MPR : Cet été, et de façon temporaire, les particuliers ne pourront plus déposer de nouveaux dossiers pour la rénovation globale individuelle ou pour des travaux individuels (dits « monogestes »), par exemple pour isoler un logement ou changer de système de chauffage. Les plateformes informatiques seront fermées.**

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](https://france-renov.gouv.fr)



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

	Détail des travaux énergétiques		Coût estimé (*TTC)
	<b>Mur</b> Fourniture et pose d'un doublage de mur constitué de plaques de plâtre BA13 standard fixées sur ossature métallique, compris traitement des joints. Mise en place d'une isolation en fibre de bois (conductivité thermique 0.036 W/m.K), épaisseur 145 mm (R = 4.00 m <sup>2</sup> C/W). Surface traitée : 30m <sup>2</sup>		2 250 €
	<b>Plafond</b> Isolation des combles aménagés sous toiture par fourniture et pose de rouleau de laine minérale semi rigide revêtu kraft (conductivité thermique 0.035 W/m.K) épaisseur 220 mm (R = 6.45), fixé sur chevron par suspentes isolées. Compris fourniture et pose de membrane pare vapeur avec jonction des lés par adhésif, pose de plaques de plâtres et traitement des bandes à joints. Surface traitée : 30m <sup>2</sup>  Isolation du plafond par le plancher des combles en de laine minérale (conductivité thermique 0.046 W/m.K) en vrac soufflée sur une épaisseur de 330 mm (R = 7.00). Sans membrane pare-vapeur. Compris réhausse de trappe en panneaux préfabriqué. Surface traitée : 34m <sup>2</sup>		3 106 €
	<b>Fenêtre</b> Fourniture et pose d'une fenêtre bois à simple vantail, dimensions 450 mm x 800 mm (h), composée d'une ouverture à la française, menuiserie de couleur blanche. Fenêtre double vitrage Uw 0.91 W/(m <sup>2</sup> .K). La fenêtre est équipée de poignée(s) standard(s) blanche(s).  Fourniture et pose d'une porte-fenêtre bois, à simple vantail, dimensions 820 mm x 1820 mm, composée d'une ouverture à la française, menuiserie de couleur blanche. Porte fenêtre double vitrage Uw 0.91 W/(m <sup>2</sup> .K). La porte fenêtre est équipée de poignée(s) standard blanche(s).  Fourniture et pose d'une fenêtre bois à double vantail, dimensions 1150 mm x 850 mm (h), composée de deux ouvertures à la française, non compris meneau central entre les deux battants, menuiserie en pin. Fenêtre double		1 962 €

	vitrage Uw 1.00 W/(m².K). La fenêtre est équipée de poignée(s) standard(s) blanche(s).	
	<b>Chauffage</b> Fourniture et pose de tête thermostatique sur radiateur existant inclus corps de robinet (Tous les radiateurs, à l'exception d'un radiateur de référence (en général celui de la pièce principale ou le plus proche de la chaudière), seront équipés de têtes thermostatiques afin d'éviter tout risque de fermeture complète du circuit de chauffage).	340 €
	<b>Ventilation</b> Fourniture et pose d'une VMC simple flux hygroréglable suspendue dans les combles comprenant, 1 bouche Ø 125 mm hygroréglable (commande forcée par bouton poussoir), 1 bouche Ø 80 mm hygroréglable (commande forcée par détection de mouvement), 1 bouche Ø 80 mm hygroréglable, 20 ml de gaine PVC Ø 80 mm, 10 ml de gaine PVC Ø 125 mm, la tuile à douille. L'installation ne comprend pas l'alimentation électrique (ligne et protection).	1 288 €

	Détail des travaux induits	 Coût estimé (*TTC)
	Dépose de l'isolant en comble par enlèvement des panneaux de laine minérale. Compris sortie des matériaux, mis en dépôt. Non compris l'enlèvement et l'évacuation des matériaux en décharge.	272 €
	Dépose d'une fenêtre à 1 vantail. Compris dépose du dormant. Non compris l'évacuation en décharge (voir le lot "Frais divers").	58 €
	Dépose d'une fenêtre à 2 vantaux. Compris dépose du dormant. Non compris l'évacuation en décharge (voir le lot "Frais divers").	78 €
	Dépose d'une porte-fenêtre simple vantail, compris la dépose du bâti (dormant) qui n'est pas conservé. Les reprises de finition et l'évacuation de l'ancienne menuiserie en décharge ne sont pas comprises (voir le lot "Frais divers").	86 €
	Dépose et repose d'une cabine de douche complète, compris l'obturation des canalisations.	509 €
	Dépose et repose d'un WC au sol, compris l'obturation des canalisations.	238 €
	Démolition de cloisons en briques permettant le passage entre cuisine et séjour (induit par isolation intérieure), compris évacuation des gravats en décharge.	140 €
	Dépose d'un plafond non démontable en lattes plâtre. Compris sortie des matériaux de démolition, mis en dépôt. Non compris l'enlèvement et l'évacuation des matériaux en décharge.	720 €
	Démolition du doublage en cloisons en plaque de plâtre, compris évacuation des gravats en décharge.	345 €
	Fourniture et pose d'une alimentation électrique d'une PAC air/eau comprenant 10 ml de distribution inséré dans vides de construction. L'installation comprend la protection électrique.	152 €
	Fourniture et pose d'une alimentation électrique de VMC simple ou double flux comprenant 3 ml de distribution inséré dans vides de construction. L'installation comprend la protection électrique.	31 €

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 <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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)
<p>167   49   D</p> <p> Faibles déperditions thermiques</p> <p> Logement correctement ventilé</p>	<p>- 55 % (-208 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</p> <p>- 57 % (-208 kWhEF/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p>- 58 % (-68 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p> Insuffisant</p>	<p>de 1 210 € à 1 720 €</p>	<p>≈ 11 600 €</p>

Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Fioul 106 <sub>EP</sub> (106 <sub>EF</sub> )	Fioul 45 <sub>EP</sub> (45 <sub>EF</sub> )	-	Electrique 4 <sub>EP</sub> (2 <sub>EF</sub> )	Electrique 12 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	168 <sub>EP</sub> (159 <sub>EF</sub> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 780 € à 1 060 €	de 330 € à 460 €	-	de 30 € à 50 €	de 80 € à 120 €	de 1 220 € à 1 690 €

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)

\*\* 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 :

- TVA 5,5%**  
**ECO PTZ**  
**Suspension MPR : Cet été, et de façon temporaire, les particuliers ne pourront plus déposer de nouveaux dossiers pour la rénovation globale individuelle ou pour des travaux individuels (dits « monogestes »), par exemple pour isoler un logement ou changer de système de chauffage. Les plateformes informatiques seront fermées.**






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](https://france-renov.gouv.fr)



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

 <b>Détail des travaux énergétiques</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
 <p><b>Chauffage</b> Fourniture et pose d'une pompe à chaleur air/eau (aérothermie), 5 kW, moyenne température, split inverter, pour chauffage et ECS (ballon intégré 190 litres) comprenant unité intérieure et unité extérieure reliées par 5 ml de liaisons frigorifiques (comprises), support mural, le raccordement à l'alimentation électrique (non comprise), à l'ECS, au circuit chauffage 1 zone en attente derrière la PAC, régulateur thermostatique, clapet anti-thermosiphon, clapet anti-retour, disconnecteur, vannes, régulation sur température extérieure (sonde comprise), le massif extérieur en béton pour accueillir la PAC, non compris mise en service (station agréée : 395 €). SCOP : 4</p>	<p>9 008 €</p>
 <b>Détail des travaux induits</b>	 <b>Coût estimé (*TTC)</b>
<p>Dépose d'une chaudière existante (21 kW) au fioul posée au sol compris la dépose de 6 ml de canalisations, la dépose de 2 ml de conduits de fumée, la dépose des supports. Dégazage, nettoyage et évacuation par découpe d'une cuve fioul en acier de 1500 litres.</p>	<p>2281 €</p>
<p>Nettoyage, désembouage, chasse et rinçage, d'une installation chauffage avec circuit apparent, de plus de 12 ans, comprenant une chaudière et 5 radiateurs.</p>	<p>602 €</p>
<p>Exécution de forage Ø 100 mm, pour passage des liaisons frigorifiques et hydrauliques, à la foreuse avec couronne diamant (carottage) dans une structure pleine verticale en aggloméré épaisseur &lt;= 20 cm.</p>	<p>43 €</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.

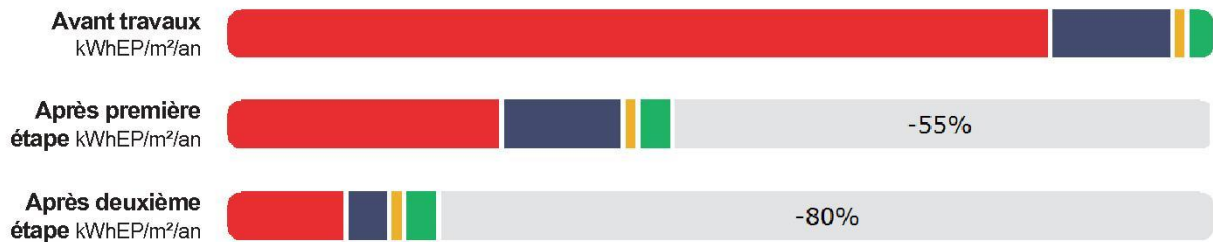
\* Montant estimé à la date de réalisation de l'audit énergétique. Cette estimation ne constitue pas un devis, et les coûts des travaux sont susceptibles d'évoluer dans le temps. Les TVA appliquées par l'auditeur peuvent évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur lors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



Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement (kWh/m <sup>2</sup> /an et kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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)
<p>74   2   B</p> <p> Faibles déperditions thermiques</p> <p> Logement correctement ventilé</p>	<p><b>- 80 %</b> (-301 kWhEP/m<sup>2</sup>/an)</p> <p><b>- 91 %</b> (-335 kWhEF/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p><b>- 98 %</b> (-115 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</p>	<p> Insuffisant</p>	<p>de 420 € à 620 €</p>	<p>≈ 11 900 €</p>

Répartition des consommations annuelles énergétiques



usage	chauffage	eau chaude sanitaire	refroidissement	éclairage	auxiliaires	total
consommation d'énergie (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Electrique 45 <sub>EP</sub> (20 <sub>EF</sub> )	Electrique 14 <sub>EP</sub> (6 <sub>EF</sub> )	-	Electrique 4 <sub>EP</sub> (2 <sub>EF</sub> )	Electrique 11 <sub>EP</sub> (5 <sub>EF</sub> )	75 <sub>EP</sub> (32 <sub>EF</sub> )
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 260 € à 370 €	de 80 € à 110 €	-	de 20 € à 40 €	de 60 € à 90 €	de 420 € à 610 €

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)

\*\* 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

- Isolation des murs :  
Pour ce poste le choix a été fait de réaliser une isolation thermique par l'intérieur par doublage sur ossature métallique avec laine de bois, adaptée aux murs en pierre. L'épaisseur choisie est de 145mm permettant d'obtenir un  $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur. Prévoir un retour d'isolant de 100cm minimum,  $R > 1 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  sur les murs concernés.  
  
L'isolation des murs doit être réalisée avec soin pour garantir la continuité de l'isolant, en respectant les normes du/des DTU ou aux consignes fabricants concernés. Une attention particulière doit être accordée au traitement efficace des ponts thermiques, notamment autour des ouvertures et à l'intersection des murs avec les planchers et les plafonds, en prévoyant des retours d'isolant.
- Isolation des plafonds et combles :  
Pour ce poste le choix a été fait de reprendre l'isolation du comble perdu afin de l'épaissir et rendre homogène. Pour le plafond sous rampant il est conseillé de déposer le lambris existant et d'isoler avec de la laine déroulée, la couverture ayant été remplacée et un pare pluie installé, il n'est pas possible de souffler par l'extérieur.  
En combles perdus prévoir 330mm permettant d'obtenir un  $R > 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.  
En rampant de toiture prévoir 220mm permettant d'obtenir un  $R > 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  pour bénéficier des aides MaPrimeRenov dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.
- Refaire l'isolation des plafonds conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés, en veillant à ce que tous les matériaux utilisés soient secs et en bon état est crucial. Il est recommandé d'installer d'un pare-vapeur et un écran sous-toiture, pour assurer une efficacité maximale et éviter les risques futurs.
- Isolation des planchers :  
Pour ce poste le choix a été fait de ne pas isoler la dalle. En effet le gain espéré au vu de l'impact financier est négligeable.
- Les interventions sur les planchers bas doivent être minutieusement évaluées pour leur rapport coût/bénéfice, en tenant compte des contraintes techniques. Il est conseillé d'utiliser des isolants performants pour les planchers exposés pour réduire les pertes thermiques, et réaliser les poses conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés.
- Système de chauffage :  
Pour ce poste le choix a été fait de remplacer les systèmes actuels par des pompes à chaleur air/eau. L'unité extérieure peut être positionnée le long de la façade sud-est. Pour calculer le dimensionnement de la pompe à chaleur il est utilisé la formule suivante : La surface chauffée \* HSP \* coef transmission du bâti (0,7 sur bat récent RT2012, 0,75 RT2005, 0,85 RT2000, vieux bâtiment 1,3 ou 1,5) \* différence entre  $T^\circ$  ambiante souhaitée et la  $T^\circ$  ext minimum. Nous arrivons à un besoin de 5kW. Faites appel à un chauffagiste afin de dimensionner de manière plus précise et plus adaptée le système.
- La modernisation du système de chauffage est essentielle pour améliorer l'efficacité énergétique. L'installation du système de chauffage, conformément au DTU ou aux consignes fabricants concernés, doit offrir une gestion thermique optimale.
- Production d'eau chaude sanitaire :  
Ce poste est traité en même temps que le système de chauffage.
- Le remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire doit suivre les recommandations des DTU ou les consignes fabricants concernés, pour réduire la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub>.
- Ventilation :  
Pour ce poste le choix a été fait de retirer le caisson actuel qui comporte de nombreux dysfonctionnements et d'installer une VMC hygro-réglable type B. La ventilation hygro-réglable type B bouches d'extraction hygro-réglables dans les pièces de service et/ou humide et des entrées d'air hygro-réglables dans les pièces principales.
- Installer une VMC conforme à la norme NF DTU 68.3 pour assurer un renouvellement d'air adéquat. Une VMC hygro-réglable est recommandée pour moduler les débits d'air en fonction de l'humidité, améliorant ainsi l'efficacité énergétique.
- Menuiseries extérieures :  
Les menuiseries en simple vitrage doivent être remplacées par des menuiseries en double vitrage avec isolation renforcée. Le reste des menuiseries sont en bon état et d'une efficacité énergétique bonne. Il est recommandé ici de déposer les menuiseries et de remplacer les joints de celle qui en ont besoin. Un test d'étanchéité à l'air peut être réalisé afin d'orienter le professionnel.
- Autres considérations importantes :
  - Cet audit ne prend pas en compte les coûts des travaux qui sont liés aux points relevés dans les diagnostics immobiliers :
    - TERMITES et autres pathologies du bois : traitement éventuel, remplacement de pièces de bois, charpente
    - PLOMB dans les peintures : déplombage ou réfection de la peinture, évacuation en décharge spécialisée
    - AMIANTE : désamiantage, protection, traitement, confinement des matériaux, évacuation en décharge spécialisée
    - ELECTRICITE : reprise totale de l'installation ou ponctuelle, mise en conformité
    - GAZ : traitement des anomalies, mise en conformité
- De plus il est recommandé de réaliser des repérages AMIANTE ou PLOMB avant travaux permettant de connaître les matériaux amiantés ou positifs au plomb en fonction des travaux souhaités. Pour rappel le constat amiante avant-vente ne regroupe que deux "listes" de matériaux. Le repérage amiante avant travaux (RAAT) est beaucoup plus complet et intègre bien plus de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (MPSCA).
- Les estimatifs de 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. 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. Ils sont établis à partir de la base de prix national Batichiffage. Les

prix des travaux sont variables en fonction de la réalisation des travaux en milieu habité ou non, des finitions recherchées, des délais de réalisation, des coactivités des entreprises, des autres travaux de rénovation réalisés... Toutes plus-values sur les travaux liées à la difficulté de réalisation de ceux-ci ne sont pas comprises dans nos estimations.

- Vérifier les normes locales et obtenir toutes les autorisations nécessaires avant de débiter les travaux.

- **Recommandations finales :**

- Planifier et exécuter chaque mesure de rénovation avec précision par des professionnels qualifiés et reconnus garants de l'état (RGE).
- Suivre rigoureusement les directives techniques pour chaque matériel et système installé pour assurer leur efficacité et leur longévité.
- Les détails de finition, surtout au niveau des joints et intersections, doivent garantir une étanchéité à l'air optimale.
- Tous les travaux doivent respecter les réglementations locales et les normes en vigueur, garantissant à la fois performance et sécurité.
- Évaluer la maison dans son ensemble pour comprendre comment les différents systèmes interagissent et optimiser la performance énergétique globale.
- Le chiffrage est estimatif et doit être utilisé pour prévoir les coûts globaux et le retour sur investissement des rénovations énergétiques.

## Avantages de ce scénario

- **Avantages :**

Répartition des coûts :

Réaliser les travaux en plusieurs étapes permet de répartir les dépenses sur plusieurs années, réduisant ainsi la pression financière immédiate. Cela peut être plus accessible pour les ménages avec un budget limité.

- **Adaptabilité :**

Ce scénario permet de s'ajuster en fonction des besoins ou des priorités qui peuvent évoluer au fil du temps. Par exemple, on peut commencer par traiter les urgences (toiture, chauffage) avant d'aborder des éléments moins critiques.

- **Moins de perturbations immédiates :**

Les travaux peuvent être planifiés de manière à minimiser les interruptions dans la vie quotidienne, évitant un chantier global qui mobilise toute la maison en même temps.

- **Disponibilité des technologies récentes :**

En espaçant les travaux dans le temps, il est possible de bénéficier de nouvelles avancées technologiques ou de solutions plus efficaces qui n'étaient pas disponibles initialement.

- **Financement flexible :**

Ce type de rénovation permet de financer chaque étape indépendamment, que ce soit via des économies personnelles ou des aides spécifiques obtenues au fil du temps.

- **Inconvénients :**

- **Retard dans les économies d'énergie :**

Les gains énergétiques ne sont pas optimisés immédiatement, car certaines parties de la maison continueront à perdre de l'énergie en attendant d'être rénovées.

- **Coût global plus élevé :**

Les travaux fragmentés peuvent entraîner des coûts cumulés plus importants en raison de la hausse des prix des matériaux, des frais de déplacement répétés des artisans ou du manque d'économies d'échelle.

- **Manque de cohérence esthétique :**

Réaliser des travaux par étapes peut nuire à l'harmonie des finitions. Les matériaux ou styles disponibles lors de chaque phase peuvent différer, créant un aspect moins uniforme.

- **Perturbations répétées :**

Chaque phase de travaux perturbe le quotidien. Ces interruptions répétées peuvent être épuisantes et prolonger l'inconfort sur une longue période.

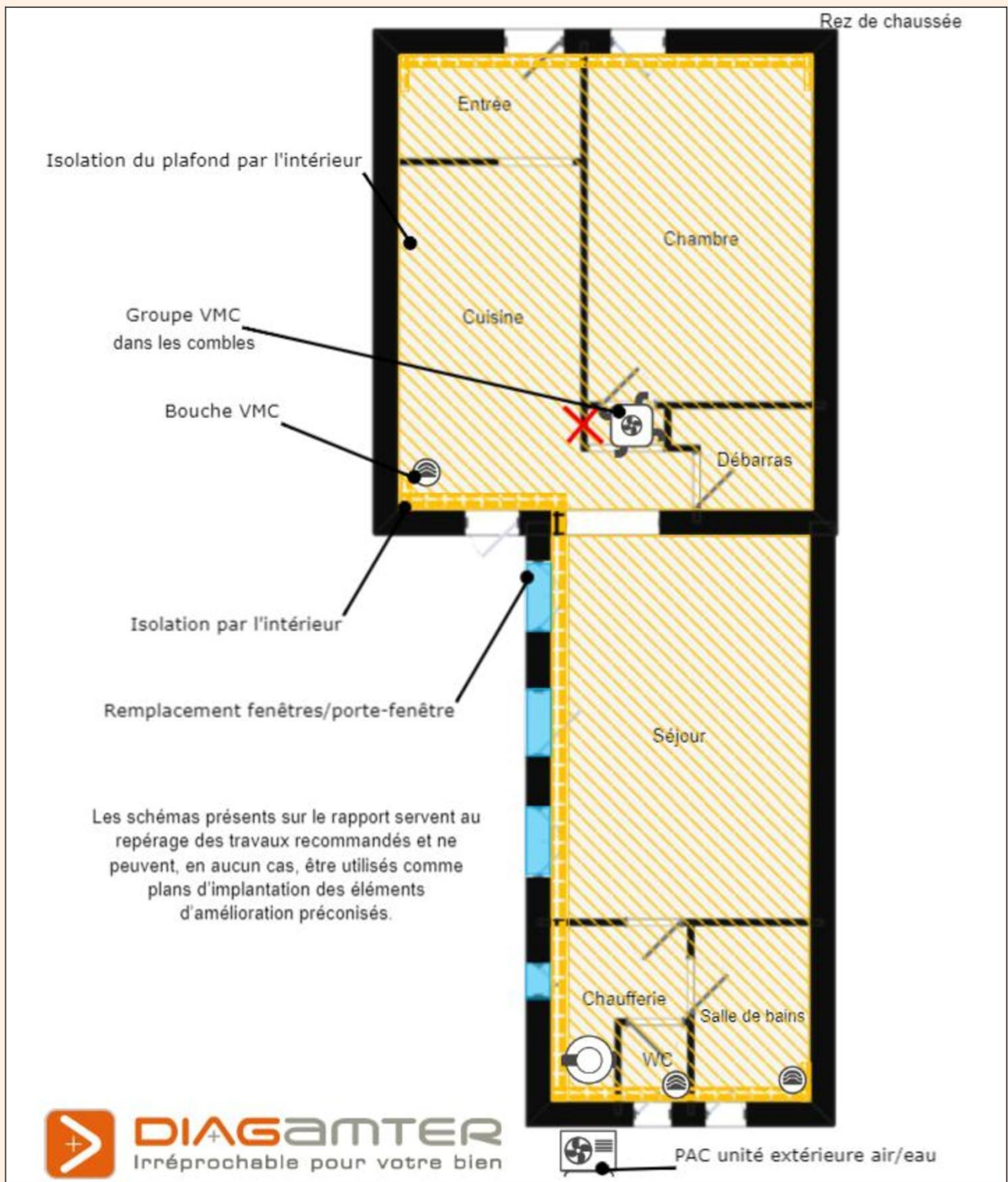
- **Problèmes d'intégration technique :**

Les solutions adoptées lors d'une première phase peuvent ne pas s'intégrer parfaitement aux phases suivantes, entraînant des ajustements coûteux ou des incompatibilités.

- **Risque d'abandon :**

Les rénovations fragmentées sont parfois interrompues en raison de contraintes financières ou personnelles. Cela peut laisser des travaux inachevés, impactant la fonctionnalité ou la valeur du bien.

## Plan / Croquis





## Vos projets et la rénovation énergétique

- Le présent document est édité dans le cadre d'une transaction immobilière, les scénarios de travaux ont donc été projetés de façon à répondre aux exigences réglementaires.
- Le montant des aides allouées pour accompagner le futur demandeur dans son projet de rénovation dans le but d'améliorer la performance énergétique de son logement ne peut pas être défini dans cet audit. Dans le cadre de la rédaction d'un audit réglementaire pour la vente d'un logement conformément à l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'auditeur n'a pas connaissance du niveau de revenu du futur acquéreur du bien.
- Un travail personnalisé avec le futur acquéreur est possible sous conditions financières.
- Avant tous travaux de rénovation l'actualisation de l'audit est obligatoire.



### 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. 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

 <b>Chauffage</b>	<p>Eteindre le chauffage en cas d'absence prolongée. Eteindre le chauffage lorsque les fenêtres sont ouvertes. Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit. Ne pas chauffer des locaux qui ne devraient pas l'être. Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage. Si une régulation terminale est présente (convecteurs électriques, robinets thermostatiques), adapter les besoins de chauffage à chaque pièce.</p>
 <b>Chauffe-eau</b>	<p>En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionnelle). Programmer une visite annuelle d'un professionnel pour nettoyer, régler et contrôler les installations d'eau chaude sanitaire. Recommander un fonctionnement en heures creuses. 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).</p>
 <b>Eclairage</b>	<p>Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. Régler les temporisations et les seuils de luminosité dans les parties communes si besoin.</p>
 <b>Isolation</b>	<p>Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.</p>
 <b>Pompes à chaleur</b>	<p>Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.</p>
 <b>Radiateur</b>	<p>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.</p>
 <b>Refroidissement</b>	<p>Privilégier les brasseurs d'air.</p>
 <b>Ventilation</b>	<p>Contrôler régulièrement la présence de débit (par exemple, en effectuant le test de la feuille de papier sur les bouches de ventilation), surveiller l'apparition de moisissures, une sensation d'humidité ou une présence de bruit anormales La ventilation mécanique ne doit jamais être arrêtée. Ne jamais boucher les entrées d'air. Ne pas encombrer l'espace devant une grille Ne pas hésiter à passer en grande vitesse en commandant le débit de la bouche d'extraction de la cuisine (et salle de bain WC) lors d'activités pouvant générer beaucoup d'humidité, en actionnant le bouton-poussoir ou la cordelette présente Ne pas raccorder de hotte de cuisine sur un conduit d'extraction Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer la roue du ventilateur tous les ans et contrôler la courroie s'il y en a une. Nettoyer les bouches d'extraction au moins deux fois par an Nettoyer les entrées d'air à l'aide d'un chiffon légèrement humide Nettoyer les filtres de soufflage et d'extraction tous les 3 à 6 mois et les changer au moins une fois par an en veillant à les replacer dans le bon sens Nettoyer régulièrement les bouches. Remplacer le filtre de la prise d'air neuf au moins deux fois par an (dont une après la saison des pollens) S'assurer du bon entretien des conduits (vérifier l'existence d'un contrat d'entretien entre le propriétaire/bailleur et un technicien qualifié ou faire appel à un professionnel) : tous les 3 ans voire 5 ans, un professionnel doit procéder à un contrôle complet de la VMC incluant le nettoyage en profondeur des conduits d'aération, l'entretien des gaines et du bloc moteur Se référer à la notice du fabricant et/ou à l'avis technique Si la VMC a plus de 10 ans, faire appel à un professionnel pour vérifier l'état des conduits et le moteur du ventilateur. Si la VMC est pourvue d'un échangeur thermique, et si l'accès au caisson est possible, réaliser tous les 2 ans l'entretien de l'échangeur thermique en aspirant les poussières à l'intérieur, après avoir coupé l'alimentation électrique et retiré la façade du caisson Si le caisson est accessible, une fois par an, ouvrir le caisson après avoir coupé l'alimentation électrique et dépoussiérer la roue du moto-ventilateur Si le débit d'une bouche d'extraction est commandé par détection de présence, penser à vérifier le fonctionnement des piles</p>

Si l'installation comporte des bouches d'extraction, les nettoyer au moins deux fois par an  
Veiller à garder propres et non obstruées les entrées d'air neuf : les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec au moins une fois par an, et plus fréquemment selon l'encrassement observé  
Veiller à ne pas réduire le détalonnage des portes (par exemple, en posant un nouveau revêtement de sol)  
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](https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr)

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](https://france-renov.gouv.fr/annuaire-rge)

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](https://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/etablissements-affilies](https://www2.sqfgas.fr/etablissements-affilies)

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 à 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 CO<sub>2</sub>, 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.

## 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'intérieur

L'isolation des murs par l'intérieur consiste à appliquer un procédé d'isolation sur les parois intérieures du bâtiment, contre les éléments de structure, 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 de supprimer 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 a 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 : **DIA-KLG01-2507-041**  
 Date de visite du bien : **18/07/2025**  
 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 : **000-AN 10**

Justificatifs fournis pour établir l'audit :  
**Néant**

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

**Informations société** : DIAG'OLONNE 6 IMPASSE ANDRE CITROËN 85100 LES SABLES D OLLONNE  
 Tél. : 02 52 67 01 28 - N°SIREN : 912 840 766 - Compagnie d'assurance : AXA n° 1148866204

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	85 Vendée
Altitude	Donnée en ligne	45 m
Type de bien	Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	58,43 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,2 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
<b>Murs agglo</b>	Surface du mur	Observé / mesuré 8,29 m <sup>2</sup>
	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 non
<b>Murs extérieurs db</b>	Surface du mur	Observé / mesuré 11,83 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	Observé / mesuré 45 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
	Doublement rapporté avec lame d'air	Observé / mesuré plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
<b>Murs extérieurs pierre</b>	Surface du mur	Observé / mesuré 10,2 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	Observé / mesuré 45 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
<b>Murs LC</b>	Surface du mur	Observé / mesuré 28,92 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu
	Epaisseur mur	Observé / mesuré 45 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	Observé / mesuré 61,35 m <sup>2</sup>

	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	30,92 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	🔍	Observé / mesuré	61,35 m <sup>2</sup>
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	non
<b>Plafond droit</b>	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	34,13 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un comble fortement ventilé
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	34,13 m <sup>2</sup>
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	44,37 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond sous solives bois
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant	🔍	Observé / mesuré	16 cm
<b>Plafond rampant</b>	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	29,43 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (en combles)
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	non
	Commentaires	🔍	Observé / mesuré	Affirmation propriétaire : rampant non isolé
<b>Fenêtre 1 séjour</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,36 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
<b>Fenêtre 2 séjour</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,98 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Jalousie accordéon
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
<b>Fenêtre chambre</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,22 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC

Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
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	en tunnel
Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain

<b>Fenêtre chaufferie</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,2 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs aggro
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	8 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	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°	

<b>Fenêtres sde WC</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	0,88 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	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	Pas de protection solaire
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°	

<b>Porte fenêtre cuisine</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,71 m <sup>2</sup>
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non	

	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	14 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	Jalousie accordéon
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie masquée par une paroi latérale
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte fenêtre séjour</b>	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,49 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier > 22mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	15 - 30°
	<b>Porte d'entrée</b>	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré
Placement		🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre
Type d'adjacence		🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
Nature de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	Toute menuiserie
Type de porte		🔍	Observé / mesuré	Porte isolée avec double vitrage
Présence de joints d'étanchéité		🔍	Observé / mesuré	non
Positionnement de la menuiserie		🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 1</b>	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre / Porte d'entrée
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5 m
<b>Pont Thermique 2</b>	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre / Porte fenêtre cuisine
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,7 m
<b>Pont Thermique 3</b>	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db / Fenêtre chambre
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,5 m
<b>Pont Thermique 4</b>	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db / Fenêtre 1 séjour
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	2,5 m

<b>Pont Thermique 5</b>	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db / Porte fenêtre séjour
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
<b>Pont Thermique 6</b>	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db / Fenêtre 2 séjour
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
<b>Pont Thermique 7</b>	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs aggro / Fenêtre chaufferie
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	1,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 8</b>	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre / Fenêtres sde WC
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
<b>Pont Thermique 9</b>	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs pierre / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	6,7 m
<b>Pont Thermique 10</b>	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Murs extérieurs db / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	7,7 m
<b>Pont Thermique 11</b>	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Murs aggro / Plancher
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,4 m

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	oui
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🔍	Observé / mesuré	58,43 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul standard installée entre 1991 et 2015
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	1998
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Fioul
	Cper (présence d'une ventouse)	🔍	Observé / mesuré	non
	Pn générateur	🔍	Observé / mesuré	21 kW
	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 monotube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	🔍	Observé / mesuré	supérieur à 65°C

	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	1998 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul standard installée entre 1991 et 2015
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	1998
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Fioul
	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
	Pn	🔍	Observé / mesuré	21 kW
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	125 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.



## Etat relatif à la présence de termites

L'objet de la mission est l'établissement d'un état relatif à la présence de termites réalisé suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution.

### A. Désignation du ou des bâtiments

Adresse du bien	35 Rue des Sables 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS
Description sommaire	Maison individuelle (T3), bien meublé
Localisation lot principal	Sans objet
Désignations des lots	Non communiquées
Références cadastrales	Section : 000-AN, N° parcelle : 10
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien indépendant
Permis de construire délivré en	Avant 1949
Nom et qualité accompagnateur	Monsieur, Madame FONTENELLE Tom - Particulier

Le bien est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme soumise à l'existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

### B. Désignation du client

Donneur d'ordre	Propriétaire
Si différent du propriétaire	Monsieur, Madame Tom FONTENELLE
	35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

### C. Désignation de l'opérateur de diagnostic

Commande effectuée le	01/07/2025
Visite réalisée le	18/07/2025 de 13:30 à 14:00
Opérateur de diagnostic et certification	Monsieur Kévin LE GOFF. Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ABCIDIA CERTIFICATIONS 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 (Réf : 23-2314)
Numéro Siret	983 051 897 00012
Assurances	AXA RCP n° 1148866204 - Montant de garantie : 2 000 000 € - Date de validité : 31/12/2025
Sous-traitance	Sans objet

# Conclusion de la mission d'investigation

## Absence d'indices d'infestation de termites

L'investigation menée (cf. conditions particulières d'exécution) n'a pas permis de repérer la présence de termites en activité ou des indices d'infestation de termites.

Le présent état n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité au constat d'indices ou d'absence d'indice d'infestation de termites.

En cas de vente d'un immeuble bâti, cet état peut être utilisé pendant moins de 6 mois afin d'être joint à l'acte authentique afin d'exonérer le vendeur de la garantie des vices cachés constitués par la présence de termites.

Fait à LES SABLES D OLLONNE, le 18/07/2025

Monsieur Kévin LE GOFF  
Diagnosticteur certifié.



Nota. - Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du code de la construction et de l'habitation.

## D. Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

Bâtiments et parties de bâtiments visités	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats du diagnostic d'infestation*
<b>Maison individuelle</b>		
<b>Rez de chaussée</b>		
(1) Entrée	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(1) Entrée	Mur (Pierre Peinture)	Absence d'indice
(1) Entrée	Mur (Briques Peinture)	Absence d'indice
(1) Entrée	Plafond (Lambris Bois Peinture)	Absence d'indice
(1) Entrée	Plinthes (Carrelage)	Absence d'indice
(1) Entrée	Huisserie Porte (Alu)	Absence d'indice
(1) Entrée	Porte (Alu)	Absence d'indice
(1) Entrée	Huisserie Porte (Alu Peinture)	Absence d'indice
(1) Entrée	Porte (Alu Peinture)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(2) Cuisine	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Mur (Briques Peinture)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Mur (Briques Carrelage)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Mur (Pierre Peinture)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Mur (Pierre Carrelage)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Plafond (Lambris PVC)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Huisserie Porte-Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Porte-Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Huisserie Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(2) Cuisine	Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(3) Chambre	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(3) Chambre	Mur (Briques Peinture)	Absence d'indice
(3) Chambre	Plafond (Lambris Bois Peinture)	Absence d'indice
(3) Chambre	Plinthes (Carrelage)	Absence d'indice
(3) Chambre	Huisserie Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(3) Chambre	Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		

(4) Débarras	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(4) Débarras	Mur (Briques Peinture)	Absence d'indice
(4) Débarras	Mur (Pierre Peinture)	Absence d'indice
(4) Débarras	Plafond (Plâtre peint)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(5) Séjour	Sol (Parquet)	Absence d'indice
(5) Séjour	Mur (Plaques de plâtre peintes)	Absence d'indice
(5) Séjour	Mur (Lambris bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Plafond (Lambris Bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Plinthes (Bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Huisserie Fenêtre (Bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Fenêtre (Bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Huisserie Porte-Fenêtre (Bois Peinture)	Absence d'indice
(5) Séjour	Porte-Fenêtre (Bois Peinture)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(6) Chaufferie	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Mur (Béton Carrelage)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Mur (Briques Carrelage)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Plafond (Lambris Bois Peinture)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Huisserie Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Huisserie Porte (Bois peint)	Absence d'indice
(6) Chaufferie	Porte (Bois peint)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(7) Salle de bains	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(7) Salle de bains	Mur (Briques Carrelage)	Absence d'indice
(7) Salle de bains	Mur (Béton Lambri PVC)	Absence d'indice
(7) Salle de bains	Plafond (Lambris Bois Peinture)	Absence d'indice
(7) Salle de bains	Huisserie Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(7) Salle de bains	Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
<b>Rez de chaussée</b>		
(8) WC	Sol (Carrelage)	Absence d'indice
(8) WC	Mur (Briques Carrelage)	Absence d'indice
(8) WC	Mur (Béton Carrelage)	Absence d'indice
(8) WC	Plafond (Lambris Bois)	Absence d'indice
(8) WC	Huisserie Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
(8) WC	Fenêtre (PVC)	Absence d'indice
<b>Extérieur</b>		
(9) Garage	Sol (Béton)	Absence d'indice
(9) Garage	Mur (Pierre)	Absence d'indice
(9) Garage	Mur (Aggloméré)	Absence d'indice
(9) Garage	Plafond (Charpente bois)	Absence d'indice
(9) Garage	Huisserie Porte (Métal)	Absence d'indice
(9) Garage	Porte (Métal)	Absence d'indice
(9) Garage	Porte de garage (Métal)	Absence d'indice
<b>Extérieur</b>		
(10) Abri cuve	Sol (Béton)	Absence d'indice
(10) Abri cuve	Mur (Aggloméré)	Absence d'indice
(10) Abri cuve	Plafond (Bois)	Absence d'indice
(10) Abri cuve	Huisserie Porte (Bois peint)	Absence d'indice
(10) Abri cuve	Porte (Bois peint)	Absence d'indice

\* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

Tous les ouvrages ou parties d'ouvrages qui ont fait l'objet d'une description dans les éléments de repérage ont fait l'objet d'un examen visuel minutieux. Des sondages non destructifs sur les ouvrages bois ont été effectués.

## E. Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Tous les locaux dont l'opérateur a eu connaissance ont été visités.

## F. Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

---

Designation	Justification
Charpente sous rampant	non visitable sans détérioration
Face arrière des plinthes	non visitable sans détérioration
Face intérieur lambris	non visitable sans détérioration
Face intérieur des doublages	non visitable sans détérioration

## G. Moyens d'investigation utilisés (méthodes et outils)

---

- Examen visuel des parties visibles et accessibles,
- Sondage mécanique des bois visibles et accessibles (poinçonnage).
- Outillages : lampe de forte puissance, poinçon fin type alène, hache, machette, humidimètre, stéthoscope, loupe éclairante grossissante 10 fois, échelle.
- Méthodologie basée selon la norme NF P03-201 de février 2016

## H. Constatations diverses

---

Présence de traces d'humidité à plusieurs endroits. Se reporter à l'audit énergétique.

### Informations du donneur d'ordre :

Aucune information relative à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment n'a été mentionnée par le donneur d'ordre.

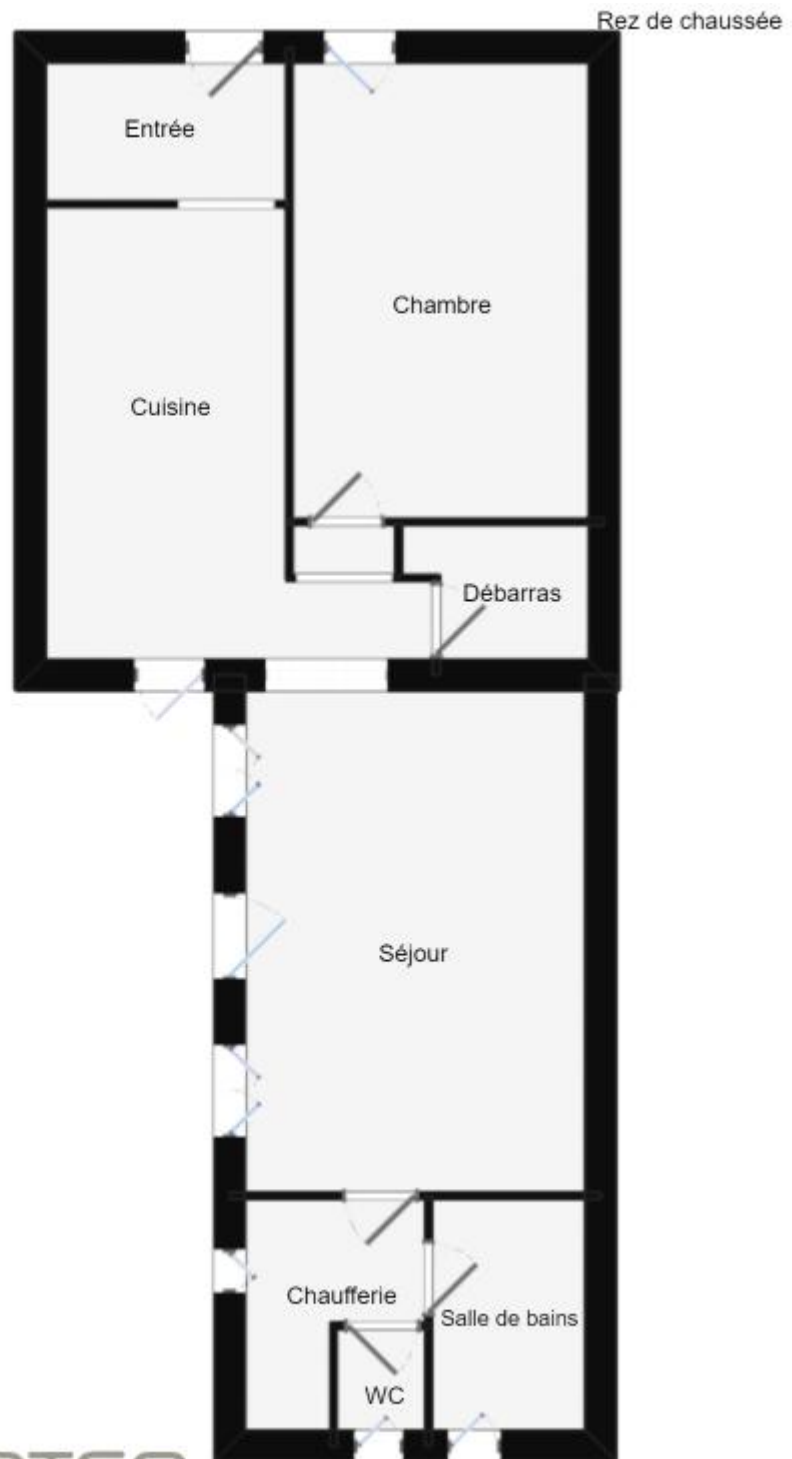
NOTE : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P03-200.

## I. Obligation du propriétaire

---

Sans objet.

## J. Schéma du constat



Réf : DIA-KLG01-2507-041	Maison	Planche de repérage technique
35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS		Auteur : Monsieur Kévin LE GOFF

## Conditions particulières d'exécution

---

### Textes de référence

- Code de la Construction et de l'Habitation (Art. L126-4 à L126-6, R126-2 à R126-6, R126-42, D126-43 et L131-3).
- Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur (consulter la Direction Départementale de l'Équipement ou la mairie du lieu de diagnostic).
- L'état du bâtiment relatif à la présence de termites se réfère à la norme NF P03-201 de février 2016 concernant le diagnostic technique relatif à la présence de termites dans les bâtiments (norme mentionnée à l'art. 1 de l'arrêté du 29 mars 2007).
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.
- Article L126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires

### Précisions

L'état relatif à la présence de termites dans les immeubles bâtis est limité (sauf mission différente expressément spécifiée à la commande) à la recherche d'indices d'infestations de termites en application des lois, décrets ou arrêtés en vigueur au lieu et à la date du diagnostic.

Selon la norme NF P03-201 de février 2016, l'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux. Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. Le présent constat n'a pas vocation à être utilisé en tant que cahier des charges pour la réalisation de travaux de traitement palliatif des bois en cas de signalement de dégradations dues à des insectes xylophages.

Les insectes xylophages et leurs traces qui sont recherchés sont limités aux termites sauf demande expresse d'extension de l'investigation aux autres agents de dégradation biologique du bois. Ces derniers peuvent toutefois être signalés en observation sans que ce signalement préjuge d'une recherche exhaustive et que l'absence éventuelle de signalement de ces autres agents de dégradation biologique du bois puisse faire l'objet d'un appel en garantie. L'absence d'indices d'infestation signifie qu'il n'a pas été possible de détecter leur présence et/ou des traces visibles de présences suivant la méthode d'investigation préconisée par la norme NF P03-201 de février 2016. Cette recherche est effectuée et limitée, sauf mission différente expressément spécifiée, aux constructions décrites ainsi que sur les sols et végétaux aux abords de l'immeuble jusqu'à une distance de 10 m du bien examiné, dans les limites de la propriété.

NOTE : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P03-200.

Dans les immeubles collectifs, l'état relatif à la présence de termites concerne exclusivement les parties privatives faisant l'objet de la vente, sauf mission différente expressément spécifiée à la commande. Sur demande, les parties communes pourront faire l'objet d'un diagnostic complet et spécifique. Néanmoins, celles-ci pourront être visitées en partie par le diagnostiqueur sans pour autant les exonérer des vices-cachés liés aux termites.

Conformément à l'article L. 271-6 de l'ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état. Il n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Deux catégories de termites en France métropolitaine :

- Termites souterrains (Réticulitermes) : termites très dévastateurs pour les habitations. Catégorie de termites ciblée par la réglementation. Ils vivent dans les sols et remontent dans les bâtis à la recherche de cellulose dont ils se nourrissent (bois œuvrés ou non, papier, carton). Durant leur recherche de nourriture, ils peuvent dégrader de nombreux autres matériaux dont ils ne s'alimentent pas (plâtres, isolants, PVC...).
- Termites dits de bois secs (Kaloterms) : termites très rarement rencontrés dans les bâtis et causant des dégâts ponctuels. Ils se rencontrent essentiellement dans les départements du pourtour méditerranéen.

### **Définitions (selon normes)**

Etat relatif à la présence de termites : situation d'un bâtiment vis-à-vis d'une infestation de termites souterrains et/ou de bois sec et/ou arboricoles (pour les DOM).

Rapport de l'état relatif à la présence de termites : document décrivant la situation d'un bâtiment vis-à-vis d'une infestation de termites.

Agent de dégradation biologique du bois : insectes destructeurs du bois et champignons lignivores.

Altération biologique : dégradation d'aspect et/ou des propriétés mécaniques causées par des agents de dégradation biologiques.

Infestation : présence ou indice de présence de termites.

Opérateur : personne physique qui réalise l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

Donneur d'ordre : personne physique ou morale qui commande la réalisation d'un état relatif à la présence de termites dans un ou plusieurs bâtiments.



## Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'objet de la mission est l'établissement d'un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité. Il est réalisé suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution

### Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances	
Département	85
Commune	MOUTIERS LES MAUXFAITS
Type d'immeuble	Maison individuelle (T3), bien meublé
Adresse	35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS
Référence cadastrale	Section : 000-AN, N° parcelle(s) : 10
N° logement / Etage / Identifiant fiscal (si connu)	Sans objet
Désignation du lot de (co)propriété	Sans objet
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien indépendant
Année de construction du local et de ses dépendances	Avant 1949
Année de réalisation de l'installation électrique	Non communiquée
Distributeur d'électricité	NC

#### Pièces et emplacements non visités

#### Justification

Sans objet

### Identification du donneur d'ordre

### Propriétaire

Si différent du propriétaire

Monsieur, Madame Tom FONTENELLE  
35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

### Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Opérateur de repérage	Monsieur Kévin LE GOFF. Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : ABCIDIA CERTIFICATIONS (Réf : 23-2314) le 19/01/2024 jusqu'au 18/01/2031
Nom et raison sociale de l'entreprise	DIAG'OLONNE
Adresse de l'entreprise	6 IMPASSE ANDRE CITROËN 85100 LES SABLES D OLLONNE
Numéro de Siret	983 051 897 00012
Désignation de la compagnie d'assurance de l'opérateur	AXA RCP n° 1148866204 - Montant de garantie : 2 000 000 € - Date de validité : 31/12/2025
Commande effectuée le	01/07/2025
Visite réalisée le	18/07/2025 à 14:45
Pièces jointes	Sans objet
Sous-traitance	Sans objet
Durée de validité en cas de vente	17/07/2028

Durée de validité en cas de location

17/07/2031

Retour du courrier préliminaire

Retourné le 18/07/2025

Appareil électrique

FLUKE 1663DE FLUKE

## Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

---

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension  $\leq 50$  V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;

les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;

Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

## Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

### Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- 1. Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
- 2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- 3. « Dispositif de protection contre les surintensités » adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tensions - Protection mécanique des conducteurs.
- 6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

### Installations particulières :

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

### Informations complémentaires :

- IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Fait à LES SABLES D OLLONNE, le 18/07/2025

Monsieur Kévin LE GOFF

Cachet de l'entreprise

Signature opérateur



## Avertissement particulier

---

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Aucun point de contrôle non vérifié pour le bien visité.

## Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel


---

Le devoir de conseil de l'opérateur ayant réalisé l'intervention se limite exclusivement dans le cadre du présent rapport aux obligations qui lui incombent, telles qu'indiquées dans la norme NF C16-600 (dernière version en vigueur au jour de l'édition du rapport).

Le tableau suivant détaille les points examinés qui font l'objet d'une anomalie lors du diagnostic.

Nous vous conseillons de supprimer les anomalies identifiées en consultant dans les meilleurs délais un électricien qualifié.

Points à examiner	Libellé des points de contrôle vérifiés *	Commentaires	Observations	Domaine conclusion **
Prise de terre et installation de mise à la terre	Présence	<p>- Chambre Mur : 5 socle(s) de prise sans broche de terre</p>  <p>- Cuisine Mur : 1 socle(s) de prise sans broche de terre</p>	<p>Un(des) socle(s) de prise(s) de courant ne comporte(nt) pas de broche de terre. La broche de terre doit être un élément métallique situé sur chaque prise électrique.</p>	2
Prise de terre et installation de mise à la terre	Continuité	<p>- Chaufferie Mur : 2 non continuité(s) ou absence(s) du(des) conducteur(s) de protection.</p> <p>- Séjour Mur : 1 non continuité(s) ou absence(s) du(des) conducteur(s) de protection.</p> <p>- Cuisine Mur : 2 non continuité(s) ou absence(s) du(des) conducteur(s) de protection.</p>	<p>Un(des) socle(s) de prise(s) de courant comporte(nt) une(des) broche(s) de terre non reliée à la terre. La broche de terre doit être un élément métallique situé sur chaque prise électrique. La mesure réalisée a identifié un dysfonctionnement.</p>	2
Liaison équipotentielle supplémentaire (LES)	Présence - Continuité		Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison	4

dans chaque local contenant une baignoire ou une douche			équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). La liaison équipotentielle supplémentaire participe à la protection des personnes, en reliant les parties métalliques entre elles. Elle permet d'éviter toute électrocution dans la salle de bain.	
Protection mécanique des conducteurs	Matériels présentant des risques de contact directs : fixations Matériels présentant des risques de contact directs : état mécanique du matériel	- Débarras Mur : 1 conducteur(s) non protégé(s) mécaniquement. 	Un(des) conducteur(s) isolé(s) n'est(ne sont) pas placé(s) sur toute sa(leurs) longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Tous les fils électriques doivent être totalement inaccessibles.	5
Autres vérifications recommandées (informatives)	Socles de prise de courant : type obturateur		Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.	IC
Autres vérifications recommandées (informatives)	Socles de prise de courant : type à puits		Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puit de 15 mm	IC

\* selon l'annexe I de l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité dans les Immeubles à usage d'Habitation

\*\* Cette colonne reprend les numéros des points à examiner en conclusion dans le chapitre 5.

## Informations Complémentaires

---

N° article (1)	Libellé des informations complémentaires	Commentaire
B11	L'installation est protégée dans son ensemble par un ou plusieurs dispositifs différentiels à haute sensibilité (inférieure ou égale à 30mA).	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme (NF C16-600) ou les spécifications techniques utilisées.

## Observations

---

La valeur de la résistance de terre est de 51,2 Ohms.

## Explications détaillées relatives aux risques encourus

---

*Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées*

### Appareil général de commande et de protection

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'**urgence**, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

### Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un **défait d'isolement** sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Prise de terre et installation de mise à la terre

Ces éléments permettent, lors d'un **défait d'isolement** sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Dispositif de protection contre les surintensités

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

### Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Conditions particulières : les locaux contenant une baignoire ou une douche

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celle-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

### Matériels électriques présentant des risques de contact direct

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### Piscine privée ou bassin de fontaine

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

### Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure de courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique...) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### Socles de prise de courant de type à obturateurs

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### Socles de prise de courant de type à puits (15 mm minimum)

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

## Conditions particulières d'exécution

---

### Textes de référence

Ordonnance du 8 juin 2005 instaurant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Décret n°2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

Décret 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des diagnostics techniques (DDT).

Article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

La norme NF C16-600 version Juillet 2017 relative à l'état de l'installation électrique des parties privatives des locaux à usage d'habitation

En cas de location :

Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

### **Précisions concernant l'état des installations intérieures d'électricité**

Le domaine d'application du diagnostic porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation. Le diagnostic concerne l'ensemble des circuits basse tension et natures de courant associés en vue de l'utilisation de l'énergie électrique. Il concerne également la partie de l'installation de branchement située dans la partie privative. Le diagnostic ne concerne pas les circuits internes des matériels d'utilisation destinés à être reliés à l'installation électrique fixe.

L'intervention du diagnostiqueur ne porte que sur les constituants visibles, visitables de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue, sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique, ni destruction des isolants des câbles, hormis certaines exceptions. Elle ne préjuge pas de l'usage et des modifications ultérieures de l'installation électrique.

Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, tient informé l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc...). Le donneur d'ordre, ou son représentant, signale également au diagnostiqueur les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).

Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant :

Fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles,

S'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur,

Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic sont accessibles.

Si l'une des conditions indiquées ci-dessus n'est pas satisfaite ou si les vérifications nécessitant une coupure ne peuvent pas être réalisées, le diagnostic ne pourra être réalisé en totalité : le diagnostiqueur signalera alors dans le rapport chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, le diagnostiqueur attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée et lui rappelle que la responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés et qu'elle ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de tout ou partie de l'installation ainsi qu'au risque de non ré-enclenchement de l'appareil de coupure.

**Le diagnostic ne porte pas sur le fonctionnement des installations électriques mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens**

## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : DIA-KLG01-2507-041  
Mode EDITION\*\*\*  
Réalisé par Kévin LE GOFF  
Pour le compte de DIAG OLONNE

Date de réalisation : 30 juillet 2025 (Valable 6 mois)  
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
N° 19-DDTM85-811 du 26 décembre 2019

### Références du bien

**Adresse du bien**

35 Rue des Sables  
85540 Moutiers-les-Mauxfaits

**Référence(s) cadastrale(s):**

AN0010

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

**Vendeur**

Monsieur, Madame Tom FONTENELLE

**Acquéreur**



### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Aucune procédure en vigueur sur la commune				-	-	-
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.6
Zonage de sismicité : 3 - Modérée <sup>(1)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,  
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(3)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	4 sites * à - de 500 mètres

\* Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.





\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 <b>Installation nucléaire</b>		Non	-
 <b>Mouvement de terrain</b>		Non	-
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 <b>Cavités souterraines</b>		Non	-
 <b>Canalisation TMD</b>		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Sommaire

---

Synthèses .....	1
Formulaire récapitulatif .....	5
Obligations Légales de Débroussaillage .....	6
Déclaration de sinistres indemnisés .....	7
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés .....	8
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions .....	9
Annexes .....	10

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

##  tat des Risques et Pollutions

Cet  tat, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 30/07/2025

Parcelle(s) : AN0010  
35 Rue des Sables 85540 Moutiers-les-Mauxfaits

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non   
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)  
 Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Mvt terrain-S cheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
 Feu de forêt  autre    
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non   
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)  
 Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  autre    
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui  non   
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)  
 Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection   
 L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\* oui  non   
 \*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité class e en : zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1  zone 2  zone 3   
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\* oui  non   
 \*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
 Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et list e par décret oui  non   
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans  non  zonage indisponible   
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui  non   
 \*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussailement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussailement oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler oui  non

### Parties concernées

Vendeur Monsieur, Madame Tom FONTENELLE à  le   
 Acquéreur  à  le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet  tat.

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

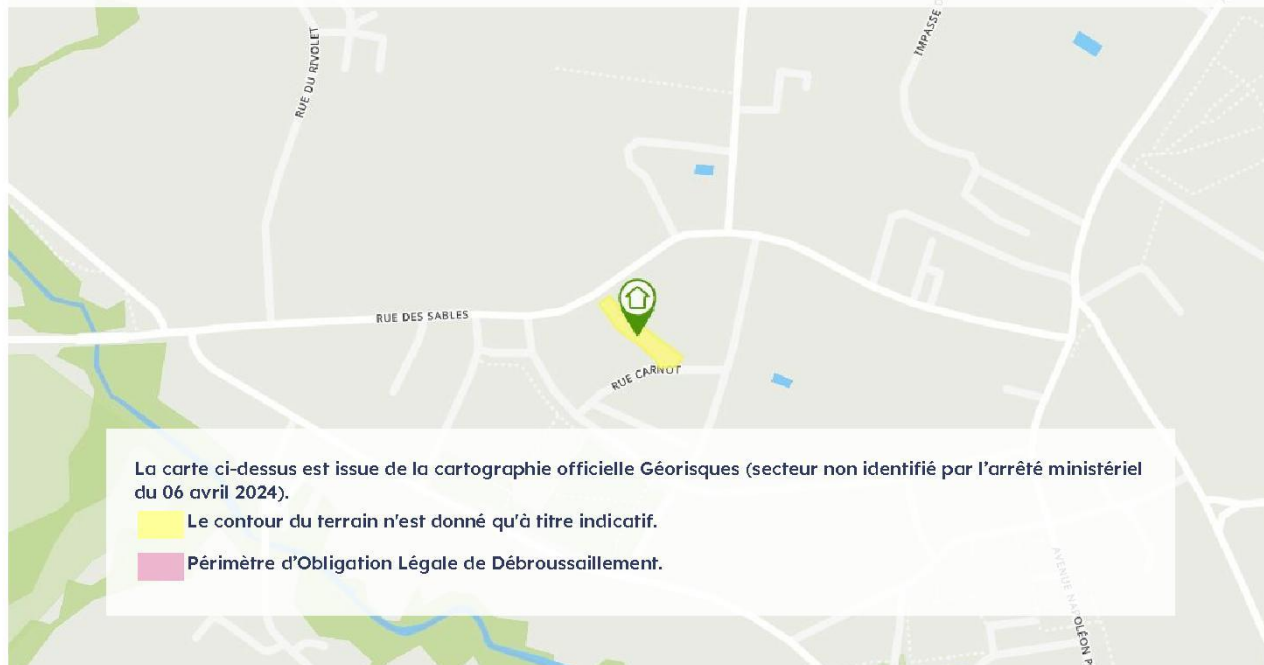
Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N  RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation class e pour la protection de l'environnement.

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N  RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Déclaration de sinistres indemnisés

### en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des  v nements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

#### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par submersion marine - Mouvement de terrain	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
S�cheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

**Préfecture :** Roche-sur-Yon - Vendée

**Commune :** Moutiers-les-Mauxfaits

#### Adresse de l'immeuble

35 Rue des Sables  
Parcelle(s) : AN0010  
85540 Moutiers-les-Mauxfaits  
France

** tabli le :**

**Acquéreur :**

**Vendeur :**

Monsieur, Madame Tom FONTENELLE

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N  RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N  RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

---

## Prescriptions de travaux

Aucun

---

## Documents de référence

Aucun

---

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 30/07/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°19-DDTM85-811 en date du 26/12/2019 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,

dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

## Sommaire des annexes

---

Arrêté Préfectoral n  19-DDTM85-811 du 26 décembre 2019

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

  titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

\*\*\* En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.  
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.  
Septeo Solutions Proptech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Grasse sous le N  RCS 514 061 738,  
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ARRETE PREFECTORAL N° 19-DDTM85-811 RELATIF A L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE MOUTIERS-LE-MAUXFAITS**

**Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 actualisant la liste des communes de Vendée pour lesquelles l'information des acquéreurs locataires de biens immobiliers est due au seul risque sismique dont la commune de Moutiers-Les-Mauxfaits ;

**Considérant que l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;**

DDTM 85, 19 rue de Montesquieu BP 60827 - 85021 La Roche-sur-Yon Cedex 9 - Tél : 02 51 44 32 32 - Télécopie : 02 51 05 57 63  
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 - Site Internet : [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr)

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** L'arrêté préfectoral n° 18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

### **ARTICLE 2 :**

La commune de MOUTIERS-LES-MAUXFAITS est concernée par les risques suivants :

INSEE	NOM	PPR NATUREL PRESCRIT	PPR NATUREL APPROUVE	PPR NATUREL PRESCRIT POUR MODIFICATION OU REVISION	PPR TECHNOLOGIQUE PRESCRIT	PPR TECHNOLOGIQUE APPROUVE	ZONE DE SISMICITE	ZONE A POTENTIEL L RADON	SECTEURS D'INFORMATIO N SUR LES SOLS
85156	MOUTIERS-LES- MAUXFAITS						5 (Modéré)	Catégorie 3	

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- la fiche communale d'information risques et pollution relative aux aléas naturels, miniers ou technologique, sismicité, potentiel radon et sols pollués ;
- la fiche descriptive sur le risque sismique ;
- la fiche descriptive sur le risque radon ;

Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture ([www.vendee.pref.gouv.fr/ial](http://www.vendee.pref.gouv.fr/ial)), Sous-Préfecture et Mairie concernée.

### **ARTICLE 3 :**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'Environnement (article L125-5).

### **ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté sera notifié au maire de MOUTIER-LES-MAUXFAITS et au président de la chambre départementale et des notaires.

Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

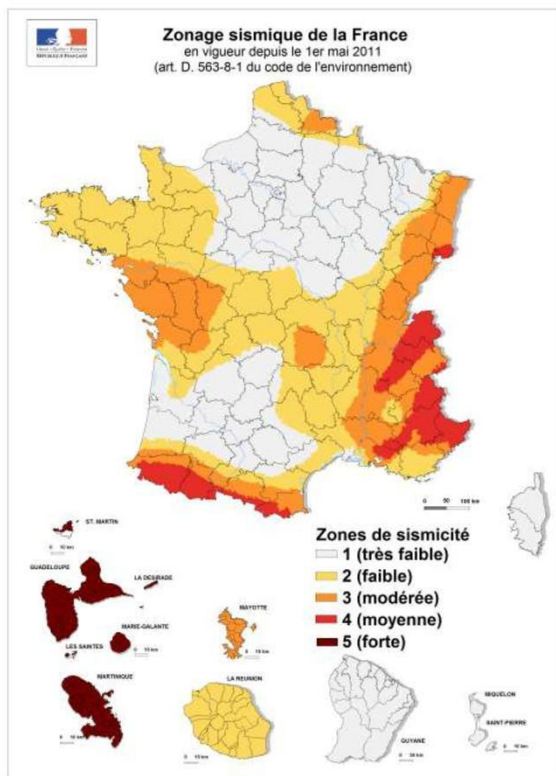
### **ARTICLE 5 :**

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de MOUTIERS-LES-MAUXFAITS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

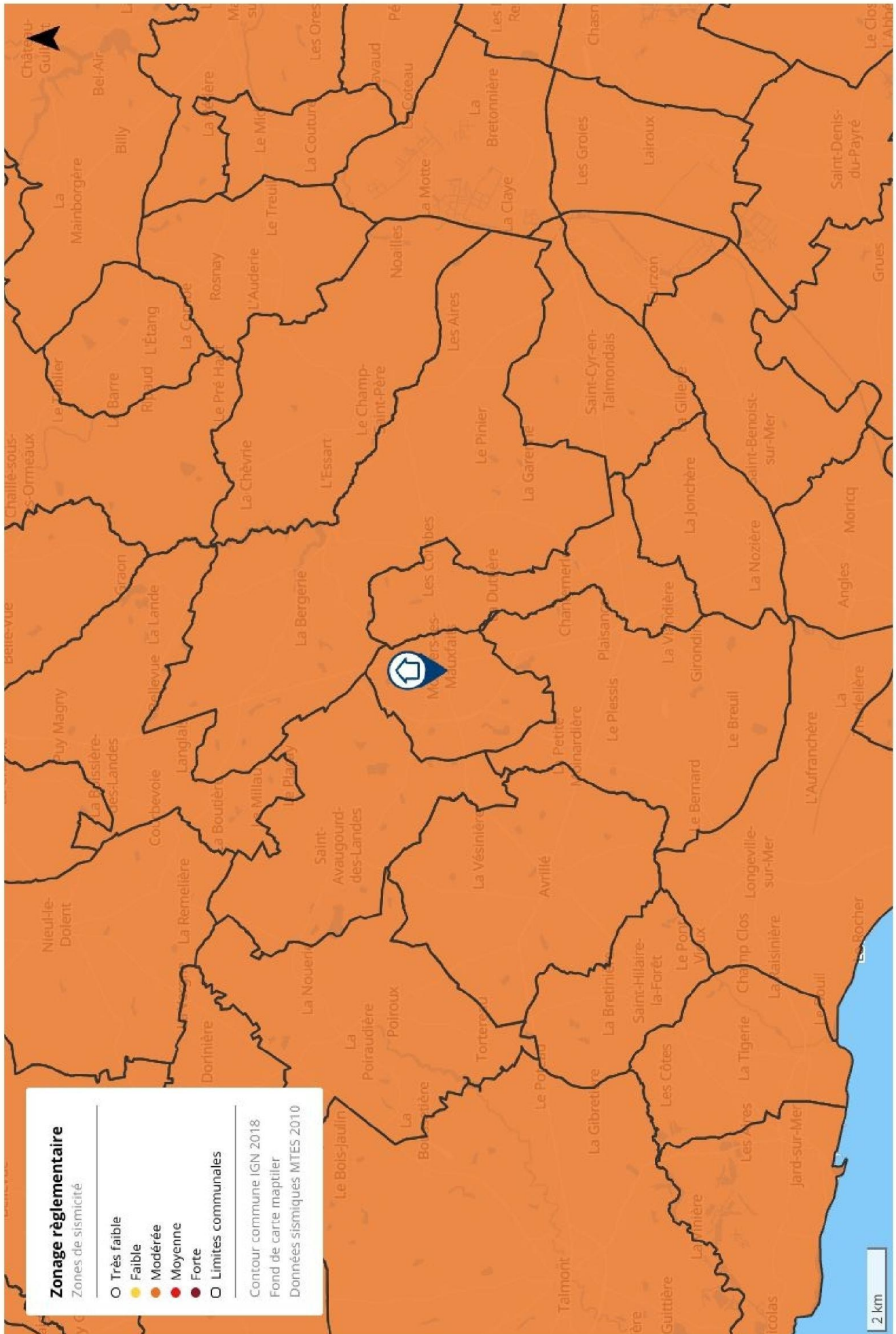
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



**Le zonage radon sur ma commune**

**Le zonage à potentiel radon des sols  
France métropolitaine**



**Qu'est-ce que le radon?**

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

**Quel est le risque pour la santé ?**

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

**Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?**

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

**Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?**

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

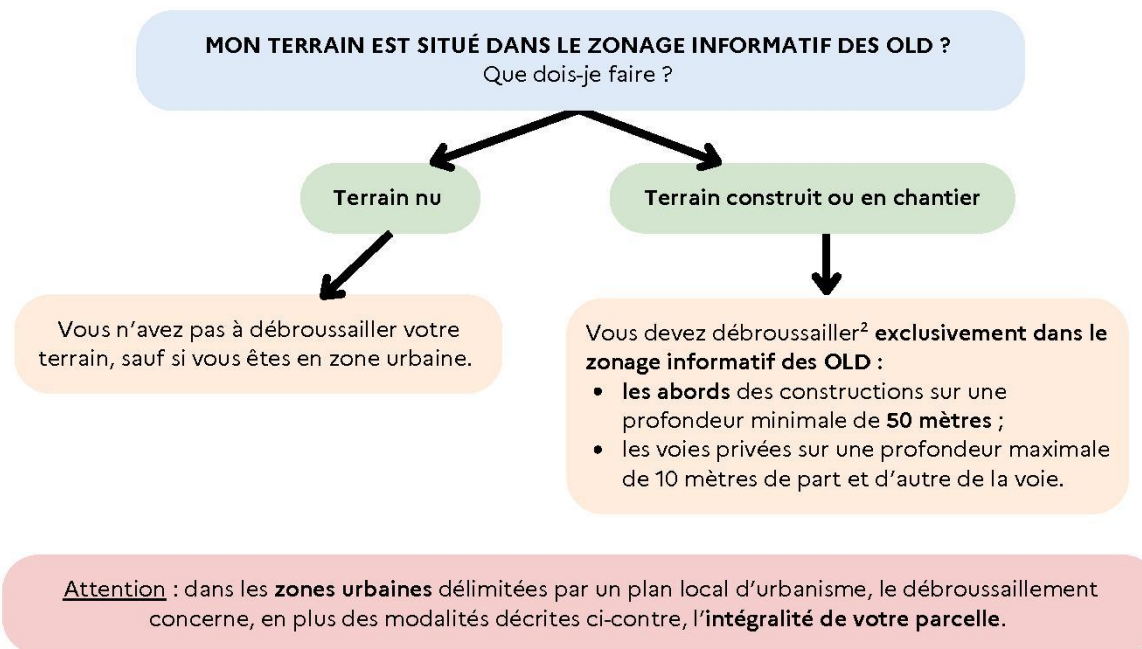
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

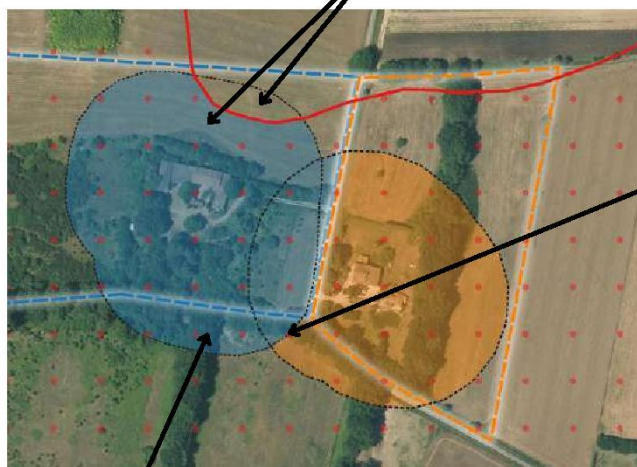
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

## EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce** qui ne génère pas d'OLD elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction générale de la prévention des risques - Janvier 2025



**GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES**  
 21 Place Dupuy  
 31000 TOULOUSE  
 Tel. 05 62 73 09 09  
 email. [agence.galeylabauthe@axa.fr](mailto:agence.galeylabauthe@axa.fr)  
 n° Orias 10 053 214

**ATTESTATION D'ASSURANCE**

La société AXA FRANCE représentée par GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES atteste que l'entreprise **DIAG OLONNE** représentée par **Monsieur Kévin LE GOFF**, domiciliée **6 Imp. André Citroën 85100 Les Sables-d'Olonne** est titulaire du contrat suivant, en cours pour la période du **27/02/2025 au 31/12/2025** couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile suivant les dispositions des conditions générales et particulières :

**ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE N° 1148866204 Contrat « Groupe »**

Pour les activités désignées ci-dessous, telles que décrites aux conditions particulières du contrat ci-dessus référencés et exercées conformément aux dispositions des décrets et lois en vigueur :

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amiante environnemental (par sous-traitance)</li> <li>- Amiante avant démolition</li> <li>- Mérules avant démolition</li> <li>- Plomb avant travaux</li> <li>- Termites avant démolition</li> <li>- Audit énergétique</li> <li>- Constat du Risque d'Exposition au Plomb (vente, location, parties communes)</li> <li>- Diagnostic de Performance Energétique sans mention (vente, location, collectif, projeté, avant/après travaux)</li> <li>- Dossier Amiante Parties Privatives</li> <li>- Dossier Technique Amiante sans mention</li> <li>- Etat des installations intérieures d'Electricité</li> <li>- Etat des Risques de pollution des sols (ERPS)</li> <li>- Etat parasitaire</li> <li>- Mérules</li> <li>- Certificat d'ensoleillement</li> <li>- Photo 360 et visite virtuelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amiante avant travaux immeubles bâtis dont enrobé</li> <li>- Plomb avant démolition</li> <li>- Radon suivant le code du travail</li> <li>- Assainissement collectif</li> <li>- Constat Amiante Vente sans mention</li> <li>- Contrôle périodique amiante</li> <li>- DPE projeté</li> <li>- Dossier Technique Amiante avec mention</li> <li>- ENSA (Etat des Nuisances Sonores Aériennes)</li> <li>- Etat des installations intérieures de Gaz</li> <li>- Etat des Risques et Pollutions</li> <li>- Etat relatif à la présence de Termites dans le bâti</li> <li>- Superficie Carrez/Habitable et autres</li> <li>- CQV (Certificat de qualité de vie)</li> <li>- Plan 2D/3D</li> </ul> |
|---|---|

**Extrait du tableau des garanties spécifiques à l'assuré désigné ci-dessus et par Cabinet de diagnostics :**

1. *Tous dommages corporels matériels et immatériels consécutifs confondus : 12 000 000 € par sinistre*
2. *Faute inexcusable (dommages corporels) : 1.000.000 € par sinistre et 2.000.000 € par année d'assurance*
3. *Atteinte à l'environnement : Tous dommages confondus : 1 000 000 € par année d'assurance*
4. *Dommages immatériels non consécutifs : 2.000.000 € par sinistre et par année d'assurance*
5. *Dommages aux biens confiés : 350 000 € par sinistre*
6. *Défense : inclus dans la garantie mise en jeu*
7. *Recours : 28.354 € par litige*

*La présente attestation ne peut engager la compagnie AXA FRANCE en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel il se réfère.*

Fait à Toulouse, le 27 février 2025

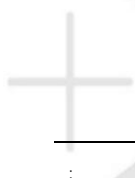
GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES

**GALEY-LABAUTHE & ASSOCIES**  
 21 place Dupuy - 31000 TOULOUSE  
 Tél. 05 62 73 09 09  
 Mail : [agence.galeylabauthe@axa.fr](mailto:agence.galeylabauthe@axa.fr)  
 Orias Toulouse 518 863 627  
 ORIAS 10053214












➤ Éléments de repérage

Photos :

Photos	Commentaire
	<p>Rez de chaussée Entrée</p>
	<p>Rez de chaussée Cuisine</p>
	<p>Rez de chaussée Chambre</p>



Rez de chaussée Débarras



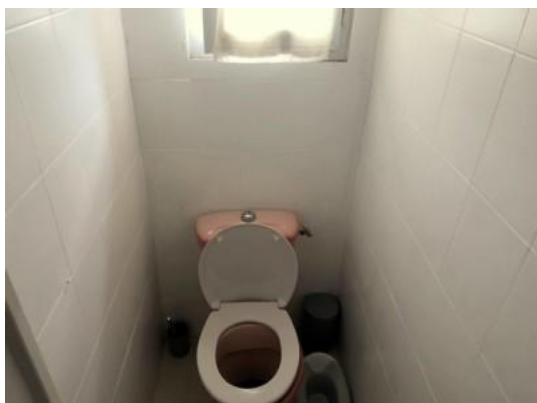
Rez de chaussée Séjour



Rez de chaussée Chaufferie



Rez de chaussée Salle de bains



Rez de chaussée WC



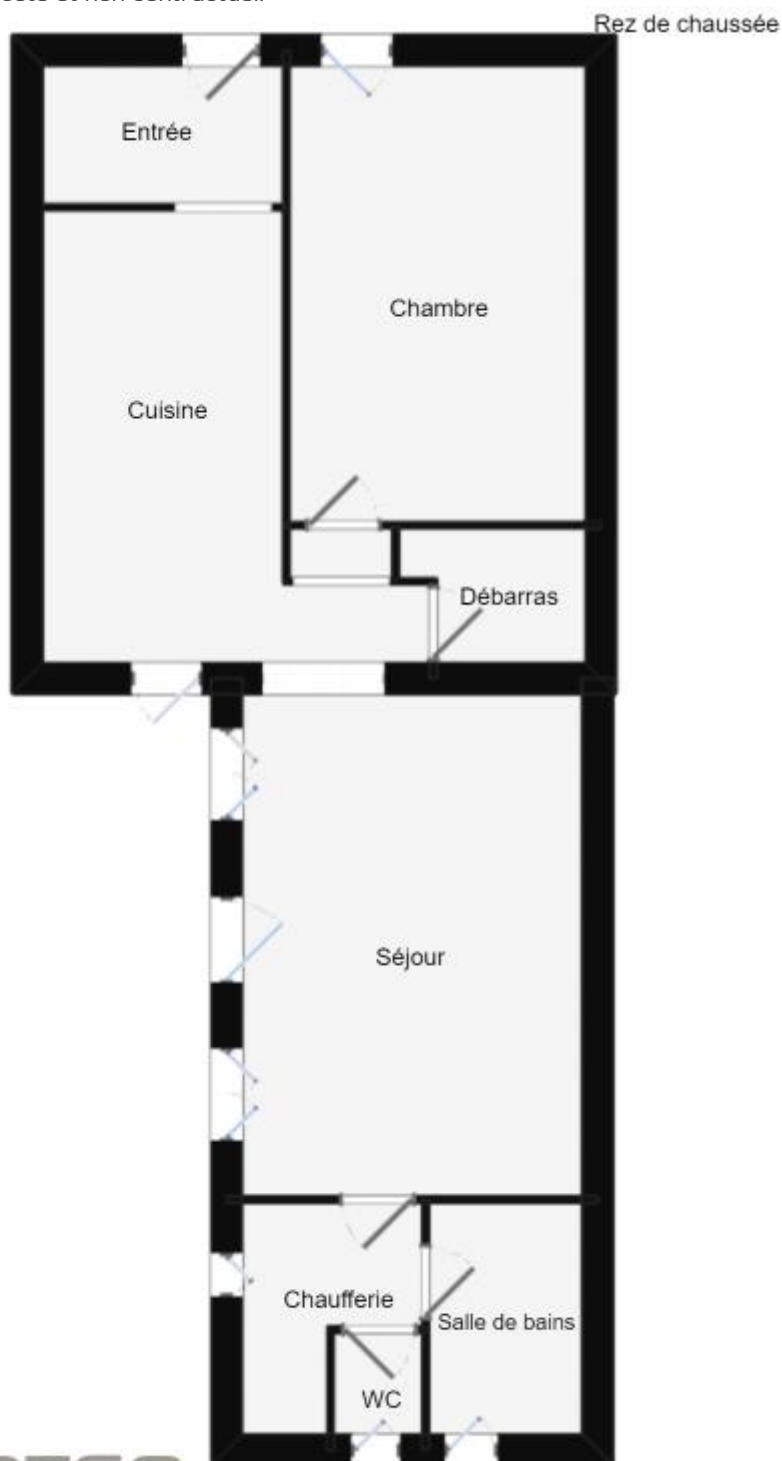
Extérieur Abri cuve

## Descriptifs pièces et volumes

Désignation	Descriptif
<b>Rez de chaussée</b>	
(1) Entrée	Sol [Carrelage] Mur [Pierre Peinture] Mur [Briques Peinture] Plafond [Lambris Bois Peinture] Plinthes [Carrelage] Porte [Alu] Porte [Alu Peinture]
(2) Cuisine	Sol [Carrelage] Mur [Briques Peinture] Mur [Briques Carrelage] Mur [Pierre Peinture] Mur [Pierre Carrelage] Plafond [Lambris PVC] Porte-Fenêtre [PVC] Fenêtre [PVC]
(3) Chambre	Sol [Carrelage] Mur [Briques Peinture] Plafond [Lambris Bois Peinture] Plinthes [Carrelage] Fenêtre [PVC]
(4) Débarras	Sol [Carrelage] Mur [Briques Peinture] Mur [Pierre Peinture] Plafond [Plâtre peint]
(5) Séjour	Sol [Parquet] Mur [Plaques de plâtre peintes] Mur [Lambris bois Peinture] Plafond [Lambris Bois Peinture] Plinthes [Bois Peinture] Fenêtre [Bois Peinture] Porte-Fenêtre [Bois Peinture]
(6) Chaufferie	Sol [Carrelage] Mur [Béton Carrelage] Mur [Briques Carrelage] Plafond [Lambris Bois Peinture] Fenêtre [PVC] Porte [Bois peint]
(7) Salle de bains	Sol [Carrelage] Mur [Briques Carrelage] Mur [Béton Lambri PVC] Plafond [Lambris Bois Peinture] Fenêtre [PVC]
(8) WC	Sol [Carrelage] Mur [Briques Carrelage] Mur [Béton Carrelage] Plafond [Lambris Bois] Fenêtre [PVC]
<b>Extérieur</b>	
(9) Garage	Sol [Béton] Mur [Pierre] Mur [Aggloméré] Plafond [Charpente bois] Porte [Métal] Porte de garage [Métal]
(10) Abri cuve	Sol [Béton] Mur [Aggloméré] Plafond [Bois] Porte [Bois peint]

## Schéma de repérage

Le présent schéma de repérage est un schéma de circulation permettant de localiser les éléments repérés dans les différents rapports. Il est non coté et non contractuel.



35 Rue des Sables , 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS		Auteur : Monsieur Kévin LE GOFF	
---	--	------------------------------------	--



## Conditions particulières d'exécution du dossier de diagnostic technique

### Textes de référence

Article L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

Article R.271-1 à R.271-5 du CCH

Ordonnance 2005-655 du 8 juin 2005

### Précisions sur le dossier de diagnostic technique (DDT)

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend le cas échéant un diagnostic de performance énergétique, un constat de risque d'exposition au plomb et un état des risques naturels et technologiques. Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité devront être réalisés pour les contrats de location signés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017. Pour les autres logements, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité devront être réalisés pour les contrats de location signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Il doit, suivant le type de biens, contenir les documents suivants :

- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- Un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante,
- Un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- Un état de l'installation intérieure de gaz,
- Un état des risques naturels miniers et technologiques,
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- Un état de l'installation intérieure d'électricité,
- Un document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011).

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

D'après l'article R.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- Pour une personne d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document contenu dans le dossier de diagnostic technique, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.

Aucun formalisme particulier n'est prévu par le législateur pour la réalisation du DDT

LES SABLES D OLLONNE, le 30/07/2025

Monsieur, Madame Tom FONTENELLE

35 Rue des Sables  
85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

Référence Rapport : DIA-KLG01-2507-041

Objet : **Attestation sur l'honneur**

35 Rue des Sables  
85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS  
Maison individuelle  
Date de la visite : 18/07/2025

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Monsieur LE GOFF Kévin, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par une personne :

Présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens - appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates - référence indiquée sur chacun des dossiers),

Ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 2 000 000 € par sinistre et par année d'assurance),

N'ayant 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 constituant le DDT.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur LE GOFF Kévin  
DIAG'OLLONNE

