



## Votre logement à la loupe

Faites le bilan énergétique et architectural avec un professionnel de la rénovation



<<Today>>

# Partie 1 : Bilan initial du logement

## → INFORMATIONS GÉNÉRALES

**NOM** : Jeannie

**Prénom** : Dombasle

**Adresse mail** : jeannie.dombasle@outlook.fr

**Téléphone** : 06 57 89 08 90

**Quelle est votre statut d'occupation ?** Propriétaire occupant

**Si vous êtes propriétaire, pensez-vous entrer dans les critères de ressources pour bénéficier des aides Anah ?** Oui

## → DESCRIPTION DE VOTRE FOYER

**Nombre de personnes vivant dans le logement** : 1

**Nombre de retraité(s) vivant dans le logement** : 1

**En quelle année êtes-vous entré dans le logement ?** 2005

**Combien de temps envisagez-vous d'occuper ce logement ?** Plus de 5 ans

## → INFORMATIONS GÉNÉRALES DU LOGEMENT

**Adresse** : 5 rue des Gabians

**Code postal** : 12240

**Ville** : Septèmes-les-Vallons

**Est-ce que l'environnement proche de votre logement présente des nuisances ?** Acoustiques

**Nature du logement** : Maison individuelle

**Surface du logement (en m<sup>2</sup>)** : 90

**Type du logement** : T4

**Surface et types des annexes** : Garage

**Surface et types des extérieurs** : Terrasse, jardin

**Existe-t-il des éléments patrimoniaux que vous voulez conserver ?** Non

## → ÉTUDES ET TRAVAUX ANTÉRIEURS

**Avez-vous déjà réalisé ou disposez-vous d'études relatives à votre logement ?** Non

*Précisions sur les études menées :*

**Avez-vous réalisé des travaux ?** Oui

- **Isolation des murs :**
- **Vitrages et portes donnant sur l'extérieur :** Oui, Action ancienne (> 5 ans)
- **Système de chauffage :**
- **Production d'eau chaude sanitaire :**
- **Ventilation :**
- **Installation électrique :**
- **Installation sanitaire :**

*Précisions sur les travaux effectués : Double vitrage il y a 8 ans.*

## → RESSENTIS ET BIEN-ÊTRE DANS LE LOGEMENT

**Trouvez-vous le confort thermique de votre logement satisfaisant ?** Oui

**Rencontrez-vous des difficultés pour accéder à votre logement ?** Non, pas de problème

**Votre logement est-il suffisamment lumineux ?** Oui

## → VENTILATION ET HUMIDITÉ

**Comment est ventilé votre logement ?** Ventilation naturelle

**L'aération et ou la ventilation fonctionne-t-elle bien ?** RAS

**Est-ce que vous rencontrez des problèmes d'humidité dans votre logement ?** Oui au sous sol

**Avez-vous déjà rencontré des problèmes avec votre alimentation en eau ou votre évacuation des eaux usées et des eaux vannes ?** Canalisations en grès qui ont tendance à se boucher

**Votre logement comporte-t-il des anomalies structurelles (fissures apparentes) ?** Non

## → CONSOMMATIONS D'ÉNERGIES

**Quelle est l'énergie utilisée pour votre chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson ?**

- **Chauffage principal :** Gaz
- **Chauffage d'appoint :** Aucun
- **Production d'eau chaude sanitaire :** Gaz
- **Cuisson des aliments :** Electricité

**Quel est l'état des équipements de chauffage ?***De 1 (mauvais état) à 5 (très bon état)*

- Équipements de chauffage (radiateurs...) : 4
- Équipements de production d'eau chaude sanitaire (ballon...) : 3
- 

**Consommation annuelle d'électricité en kWh : 7700****Consommation annuelle de gaz en kWh, si gaz de ville : 6750****Selon vous, la part des charges en énergie dans votre budget est : Tout à fait normale****→ QUESTIONS PRÉALABLES À VOTRE PROJET****Selon vous, quels seraient les travaux à faire en priorité ?***De 1 (peu prioritaire) à 5 (très prioritaire)*

- Travaux sur la structure :
- Réaménagement des pièces :
- Agrandissement, extension ou surélévation :
- Changement d'occupation et/ou de destination :
- Isolation thermique de la toiture :
- Isolation thermique des façades :
- Isolation thermique du plancher bas :
- Changement des fenêtres/volets :
- Ventilation :
- Système de chauffage : 2
- Système de production d'eau chaude sanitaire : 1
- Isolation phonique :

**Quelles sont les questions primordiales que vous pose votre bien ?** Les fissure sur les murs**Pourquoi faites-vous réaliser une évaluation architecturale et énergétique ?** Pour réduire mes dépenses**Souhaitez-vous vous engager dans une démarche de réduction de charges en énergie et en eau ?**

Oui, je souhaite y réfléchir

**Vous sentez-vous concerné par l'amélioration de la performance énergétique de votre logement ?**

Oui, tout à fait

**Quelle surface souhaitez-vous rénover (en m<sup>2</sup>) ?** 90**Quelle surface souhaitez-vous créer (en m<sup>2</sup>) ?** 70**Quelle surface souhaitez-vous démolir (en m<sup>2</sup>) ?****De quel budget estimatif disposez-vous ?** 40 000

**Quelle serait la durée idéale de travaux ?** 1 mois

**Allez-vous occuper le logement pendant les travaux ?** Oui

**De quels documents disposez-vous ?** Plans

**Quel professionnel souhaitez-vous sélectionner ?** Jean-Claude Juste Architecte

**Engagement :** Par la présente, je sollicite la visite du professionnel sélectionné ci-dessus par l'établissement d'un devis correspondant à cette visite, pour un montant de 390 € TTC. J'autorise la transmission de mes réponses à ce professionnel.

## Partie 2 : Rapport de visite

**Identification du professionnel :** Jean-Claude Juste Architecte

### → ÉTAT DES LIEUX

**Année de construction :** Avant 1948

**Etat général de la structure :** 3

**Configuration spatiale :** Isolé

**Orientation du logement :**

		<b>Nord :</b> Salle de bain		
	<b>Nord-Ouest :</b> Chambre 2		<b>Nord-Est :</b> Chambre 1	
<b>Ouest (soleil couchant) :</b>				<b>Est (soleil levant) :</b> Cuisine
	<b>Sud-Ouest :</b> Entrée		<b>Sud-Est :</b> Salon	
		<b>Sud (Soleil de midi) :</b>		

**De quel type de toiture le logement dispose-t-il ?** Pente avec présence d'un chien assis

**Hauteur sous plafond :** 3m

**Présence de balcons, ouvrages patrimoniaux ou ornements en façades** : Oui, Chien assis, véranda

**Quelle est la composition des murs ?** : Maçonnerie

**Quelle est la composition des planchers intermédiaires ?** Béton

**Le plancher bas donne sur** : Un terre plein

**Remarques particulières** : Fissures importantes (rapport fait par un BE en 2004 selon demandeur)

**De quel(s) type(s) sont les fenêtres ?** Double vitrage

**En quel(s) matériau(x) sont les fenêtres ?** Aluminium

**De quel(s) type(s) sont les occultations ? /**

**Qualité de l'isolation :**

*De 1 (médiocre) à 5 (très bien)*

- **Façade(s)** : 1
- **Toiture** : 4
- **Plancher bas** : 1

**Type de consommations énergétiques :**

- **Chauffage principal** : Gaz
- **Chauffage d'appoint** : Bois
- **Production d'eau chaude sanitaire** : Gaz
- **Climatisation** : Aucun
- **Cuisson** : Electricité

**Quel système est utilisé pour le chauffage principal ?** Chauffage central

**Année(s) du (des) système(s) de production de chauffage et d'ECS** : 1995

**Quel est (sont) le(s) type(s) de ventilation ?** Naturelle

**Existe-t-il un détalonnage des portes ?** Non

**Présence d'humidité :**

- **Salle(s) de bain** : Oui
- **Toilettes** : Oui
- **Cuisine** : Oui

**Remarques** : Infiltration sur le mur nord selon demandeur (trace dans la cuisine).

Dégâts des eaux dans la SdB (véranda vétuste avec réparation temporaire inopérante)

→ PROJET

**Locaux non-visités** : Pas de visibilité sur le mur nord depuis la propriété - enduit en mauvais état selon

le demandeur

**Remarques sur le projet suite aux échanges avec le demandeur :**

- Problème de fissures à surveiller.
- Dégât des eaux à reprendre en priorité selon le demandeur.
- Besoin d'officialiser le r-1
- Sensibilité et volonté d'en profiter pour une amélioration énergétique.

**Estimation de la durée des travaux :** NC

**Estimation du nombre de phases de travaux :** 3

**Études à faire effectuer par un professionnel avant les travaux :** Oui

**Priorisation et phasage :**

*De 1 (peu prioritaire) à 5 (très prioritaire)*

- **Renfort structure :** 1
- **Renfort isolation thermique toiture : combles :** 2
- **Renfort isolation thermique toiture : sous-toiture :** 2
- **Renfort isolation thermique façades : extérieur :** 4
- **Renfort isolation thermique façades : intérieur :** 2
- **Changement des menuiseries :** 2
- **Changement de chauffage :** 4
- **Changement du système ECS:** 4
- **Renfort étanchéité à l'air :** 2
- **Renfort étanchéité à l'eau :** 5
- **VMC :** 5
- **Ventilation sur menuiseries :** 3
- **Ventilation sur parois :** 2
- **Renfort isolation phonique :** 2
- **Dispositif anticorrosion :** 2
- **Ouvrages patrimoniaux à préserver :** 2

**Remarques et/ou recommandations générales :**

- Les fissures sont à surveiller. Le rapport de 2004 précise déjà l'existence des fissures et le demandeur ne confirme pas qu'il y ait une aggravation. Toutefois, un diagnostic plus approfondi de la poutre dans le salon du R-1 serait intéressant. On peut aussi remarquer que les travaux effectués dans la parcelle située en contrebas ont pu permettre une stabilisation du sol. Il faut surveiller les terrassements qui ont été fait.
- Une reprise de la toiture de la Sdb est à envisager rapidement car il y a actuellement un dégât des eaux. Le demandeur souhaite en profiter pour refaire sa SdB. Une amélioration énergétique est alors intéressante avec l'étude d'une possibilité de sarking et la pose d'une ventilation adaptée.
- Le demandeur précise que le mur nord est en mauvais état et que la reprise de l'enduit est nécessaire. Il n'est toutefois pas visible depuis la propriété. Il serait intéressant d'en profiter pour

poser un enduit isolant. mais il faut étudier cette solution avec l'accord du voisin.

- Le changement de la chaudière peut être une source d'économie d'énergie. Il peut être aussi intéressant d'étudier la possibilité de distinguer 2 réseaux différents (RDC et R-1).
- L'aménagement du R-1 peut être l'occasion d'une amélioration de la performance énergétique avec la pose d'une isolation et d'une ventilation adaptée.
- A noter que si le budget le permet il serait intéressant d'étudier la pose d'une isolation thermique extérieure sur l'ensemble de la maison. Cela limiterait les travaux intérieurs et une perte de la surface intérieure suite à l'épaisseur du doublage. Toutefois, avant d'envisager cette solution il semble pertinent de vérifier l'état de la structure et des fissures, car la pose de l'isolation rendrait plus difficile la visualisation des évolutions des fissures."

**Confirmation de visite** : Je confirme avoir effectué la visite et m'engage à envoyer au demandeur et à l'ALEC (infoenergie@alecmm.fr) une version du rapport en PDF et ma facture.

**Date de la visite** : 18/08/2020

**Photographies (facultatif)** :



Fissure à traiter avant d'envisager une isolation par l'extérieur