

Résumé de l'expertise n° 25/0383

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**







Commune : **59100 Roubaix (France)**

Références cadastrales non communiquées

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... **Totalité des parties privatives visibles et accessible sans investigations destructives**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure 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) présente(nt).
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 279 kWh/m²/an 60 kg CO₂/m²/an E </div> Estimation des coûts annuels : entre 1 840 € et 2 540 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2559E3684535I
	Mesurage	Superficie habitable totale : 73,83 m ² Surface au sol totale : 75,79 m ²

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale

62780 - CUCQ

03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai

59000 - LILLE

03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque

62500 - SAINT OMER

03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber

59240 - DUNKERQUE

03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

Etat de l'Installation Intérieure de Gaz

Numéro de dossier : 25/0383
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (juillet 2022)
 Date du repérage : 19/11/2025
 Heure d'arrivée :
 Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007 modifié, 12 février 2014, 23 février 2018 et du 25 juillet 2022 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. Cet état de l'installation intérieure de gaz a une durée de validité de 3 ans. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Nord**
 Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**
 Commune : **59100 Roubaix (France)**
 Références cadastrales non communiquées
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété
 Type de bâtiment : **Habitation (maison individuelle)**
 Nature du gaz distribué : **Gaz naturel**
 Distributeur de gaz : **Non communiqué**
 Installation alimentée en gaz : **OUI**

B. - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **Mme ** ****
 Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**
 **59100 Roubaix (France)**
 Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :
 Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Autre
 Nom et prénom : **SAS ACTANORD**
 Adresse : **35 Rue David D'Angers**
 **59140 DUNKERQUE**
 Références : **Numéro de compteur : 054859**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CASTELEIN Stéphane**
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **AREX MARTEL EXPERTISES**
 Adresse : **2, avenue de la Côte d'Opale**
 **62780 CUCQ**
 Numéro SIRET : **453 990 103 00070**
 Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
 Numéro de police et date de validité : **48806529 - 30/06/2026**
 Certification de compétence **CPDIO484** délivrée par : **I.Cert, le 12/12/2022**
 Norme méthodologique employée : **NF P 45-500 (Juillet 2022)**

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

D. - Identification des appareils

Liste des installations intérieures gaz (Genre ⁽¹⁾ , marque, modèle)	Type ⁽²⁾	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Table de cuisson Non indiquée	Non raccordé	Non Visible	Rez de chaussée - Cuisine	Photo : PhGaz001
Chaudière SAUNIER DUVAL Installation: 2015	Étanche	24 kW	Rez de chaussée - Wc	Mesure CO : 0 ppm Photo : PhGaz002

(1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur,

(2) Non raccordé — Raccordé — Étanche.

E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle ⁽³⁾ (selon la norme)	Anomalies observées (A1 ⁽⁴⁾ , A2 ⁽⁵⁾ , DGI ⁽⁶⁾ , 32c ⁽⁷⁾)	Libellé des anomalies et recommandations
C.10 - 15b Raccordement en gaz des appareils par tuyaux non rigides	A1	Le tuyau flexible n'est pas visitable. (Table de cuisson Non indiquée) Remarques : (Rez de chaussée - Cuisine) Le tuyau non rigide n'est pas visitable ; Faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer le tuyau non rigide non visitable par un tuyau rigide
C.14 - 19.1 Ventilation du local – Aménée d'air	A2	19.a1 : le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air ou celle-ci est située à plus de 2 pièces d'intervalle. (Table de cuisson Non indiquée) Remarques : (Rez de chaussée - Cuisine) Présence d'un appareil de type A : Il est donc nécessaire de prévoir une amenée d'air normalisée et une sortie d'air normalisée dans le local où se trouve l'appareil. ; Créer une grille d'amenée d'air ou faire intervenir un installateur gaz qualifié afin de remplacer l'appareil existant par un appareil étanche Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion
C.15 - 20.1 Ventilation du local – Sortie d'air	A1	Le local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation n'est pas pourvu de sortie d'air. (Table de cuisson Non indiquée) Remarques : (Rez de chaussée - Cuisine) Présence d'un appareil de type A : Il est donc nécessaire de prévoir une sortie d'air normalisée dans le local où se trouve l'appareil. ; Créer une sortie d'air directe ou indirecte

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.

(4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation

(5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.

(6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

(7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motifs, et identification des points de contrôles n'ayant pas pu être réalisés:

Néant

Nota : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation présente dans des bâtiments, parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés.

G. - Constatations diverses**Commentaires :**

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable
- Au moins un assemblage par raccord mécanique est réalisé au moyen d'un ruban d'étanchéité

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Observations complémentaires :

Néant

H. - Conclusion**Conclusion :**

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.
- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

I. - En cas de DGI : actions de l'opérateur de diagnostic

- Fermeture totale avec pose d'une étiquette signalant la condamnation de l'installation de gaz
- ou
- Fermeture partielle avec pose d'une étiquette signalant la condamnation d'un appareil ou d'une partie de l'installation
- Transmission au Distributeur de gaz par courrier des informations suivantes :
 - référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
 - codes des anomalies présentant un Danger Grave et Immédiat (DGI).
- Remise au client de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie.

J. - En cas d'anomalie 32c : actions de l'opérateur de diagnostic

- Transmission au Distributeur de gaz par courrier de la référence du contrat de fourniture de gaz, du Point de Comptage Estimation, du Point de Livraison ou du numéro de compteur ;
- Remise au syndic ou au bailleur social de la « fiche informative distributeur de gaz » remplie. ;

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphas - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE**

Dates de visite et d'établissement de l'état de l'installation gaz :

Visite effectuée le **19/11/2025**.

Fait à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Par : CASTELEIN Stéphane






Cachet de l'entreprise



AREX
2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 CUCQ
SIRET 488 960 163 000 70 - APE 7120B
TVA n° FR 14 488 960 163
L'ART DU BÂTIMENT

Annexe - Photos

	<p>Photo n° PhGaz001 Localisation : Rez de chaussée - Cuisine Table de cuisson Non indiquée (Type : Non raccordé)</p>
	<p>Photo n° PhGaz002 Localisation : Rez de chaussée - Wc Chaudière SAUNIER DUVAL (Type : Etanche)</p>
	<p>Photo n° du Compteur Gaz</p>

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

4/6

Rapport du :
24/11/2025

Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

Tous les travaux réalisés sur l'installation de gaz du logement, y compris les remplacements d'appareils, doivent faire l'objet de l'établissement d'un certificat de conformité modèle 2, conformément à l'arrêté du 23 février 2018 modifié. Seules les exceptions mentionnées à l'article 21 - 4° de l'arrêté du 23 février 2018 modifié dans le guide « modifications mineures » dispensent de cette obligation.

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- une fois à l'extérieur, prévenir les secours

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

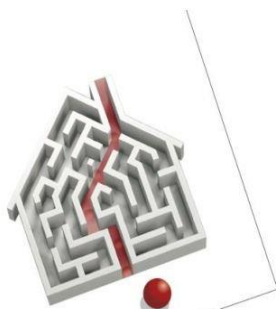
89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI0484 Version 013

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur CASTELEIN Stéphane

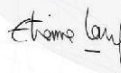
Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 07/11/2023 - Date d'expiration : 06/11/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 12/12/2022 - Date d'expiration : 11/12/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/09/2024.



[1] Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

[2] Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 28 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/0383
Date du repérage : 19/11/2025

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Maison individuelle**

Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**

Commune : **59100 Roubaix (France)**

Département : **Nord**

Référence cadastrale : **Références cadastrales non communiquées**, identifiant fiscal : **N/A**

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : **Totalité des parties privatives visibles et accessible sans investigations destructives**

Année de construction : **<1949**

Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité : **Non communiqué**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SAS ACTANORD**

Adresse : **35 Rue David D'Angers**

59140 DUNKERQUE

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Mme ** ****

Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**

59100 Roubaix (France)

3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **CASTELEIN Stéphane**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AREX MARTEL EXPERTISES**

Adresse : **2, avenue de la Côte d'Opale**

..... **62780 CUCQ**

Numéro SIRET : **453 990 103 00070**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **48806529 - 30/06/2026**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert** le **07/11/2023** jusqu'au **06/11/2030**. (Certification de compétence **CPDI0484**)

4. – 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 inférieure ou égale à 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;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms). Remarques : Absence de LEP (Liaison Equipotentielle Principale) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer une LEP
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné (calibre) de la protection contre les surcharges et courts-circuits d'au moins un circuit n'est pas adapté à la section des conducteurs correspondants. Remarques : Présence de protections contre les surintensités inadaptées à la section des conducteurs ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections contre les surintensités adaptés aux sections des conducteurs

Domaines	Anomalies
	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. Remarques : La section des conducteurs de la canalisation alimentant le tableau de répartition est inadaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les conducteurs d'alimentation du tableau par des conducteurs de section adaptée
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms). (Cette anomalie fait l'objet d'une mesure compensatoire pour limiter le risque de choc électrique) Remarques : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) est incomplète ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de compléter la LES
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Présence de matériel électrique en place dont l'enveloppe présente des détériorations (absence de façade sur le tableau de répartition) ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des détériorations
	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension
	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. Remarques : Concerne les conducteurs visibles et accessibles dans l'ensemble du bien, ces derniers doivent être gainés ou câblés jusque dans la pénétration du matériel électrique. ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés

Anomalies relatives aux installations particulières :

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

Informations complémentaires :

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

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA
	L'ensemble des socles de prise de courant est du type à obturateur
	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence Point à vérifier : Elément constituant la prise de terre approprié Motifs : Mise à la terre non visible ou non accessible.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence Point à vérifier : Présence d'un conducteur principal de protection Motifs : La configuration de l'installation ne permet pas la vérification
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs Point à vérifier : Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement. Motifs : La configuration de l'installation ne permet pas la vérification
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Caractéristiques techniques Point à vérifier : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire Motifs : La LES (Liaison Equipotentielle Supplémentaire) n'est pas visible ou partiellement visible ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de vérifier la LES et la compléter si besoin
6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage	Matériels inadaptés à l'usage : conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif Point à vérifier : Absence de conducteur repéré par la double coloration vert et jaune utilisé comme conducteur actif Motifs : La configuration de l'installation ne permet pas la vérification

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste 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

Intervention dans le cadre d'une saisie immobilière.

Le présent rapport n'a de valeur uniquement dans le cadre de la procédure judiciaire, il ne peut se suffire à une transaction classique. A cet effet, il est vivement recommandé d'établir de nouveau constat en cas de revente du bien

L'installation présente devrait être remise aux normes en vigueur.

Faire réaliser dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE***

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **19/11/2025**

Etat rédigé à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Par : **CASTELEIN Stéphane**



Cachet de l'entreprise



AREX
2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 CUCQ
SIRET 483 980 103 000 70 - APE 7120B
TVA n° FR 14 483 980 103

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

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.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut 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 défaut 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.

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.

Règles liées aux zones dans 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 celles-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 que l'on veut en faire, 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

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du 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 : 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 : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Photos



Photo du Compteur électrique

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI0484 Version 013

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur CASTELEIN Stéphane

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 07/11/2023 - Date d'expiration : 06/11/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 12/12/2022 - Date d'expiration : 11/12/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/09/2024.

Etienne Lamy

(1) Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électrique, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
(2) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 21 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2559E3684535I

Etabli le : 24/11/2025
Valable jusqu'au : 23/11/2035



Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : 4 Cour Saint-Dominique, 59100 Roubaix (France)

Type de bien : Maison Individuelle

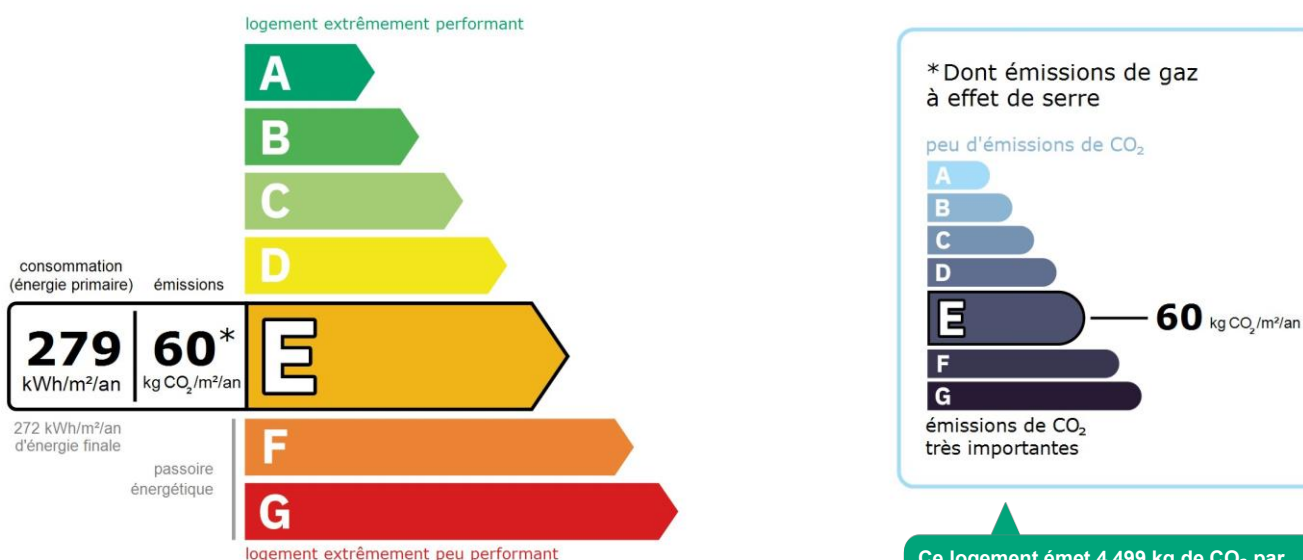
Année de construction : 1900

Surface de référence : 73,83 m²

Propriétaire : Mme ** **

Adresse : 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France)

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 4 499 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 23 312 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre 1 840 € et 2 540 € par an

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

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

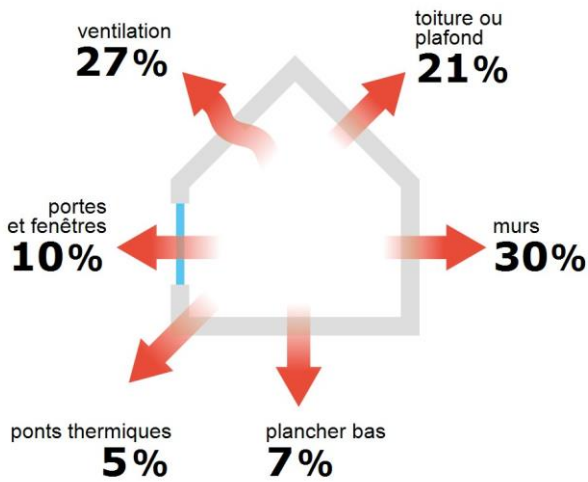
AREX MARTEL EXPERTISES
2, avenue de la Côte d'Opale
62780 CUCQ
tel : 03.21.05.38.38

Diagnostiqueur : CASTELEIN Stéphane
Email : contact@arex-expertises.fr
N° de certification : CPDI0484
Organisme de certification : I.Cert



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : 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 DPE 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 du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou d'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 DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

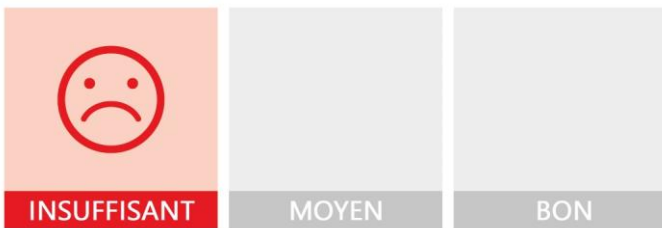


Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture de votre logement.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie
















réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	17 842 (17 842 é.f.)	entre 1 570 € et 2 140 €	 85 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 860 (1 860 é.f.)	entre 160 € et 230 €	 9 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	321 (140 é.f.)	entre 40 € et 60 €	 2 %
 auxiliaires	 Electrique	622 (270 é.f.)	entre 70 € et 110 €	 4 %
énergie totale pour les usages recensés :		20 645 kWh (20 112 kWh é.f.)	entre 1 840 € et 2 540 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

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 de 100ℓ par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément

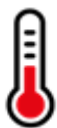
à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ 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 d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -18% sur votre facture **soit -410€ par an**

Astuces

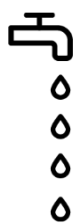
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 100ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes).
Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

41ℓ consommés en moins par jour, c'est -24% sur votre facture **soit -60€ par an**

Astuces





- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en briques pleines simples d'épaisseur 34 cm avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (5 cm) donnant sur l'extérieur / Mur en briques pleines simples d'épaisseur 34 cm avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé / Mur en briques pleines simples d'épaisseur 34 cm avec un doublage rapporté donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un terre-plein	insuffisante
 Toiture/plafond	Plafond structure inconnu (sous terrasse) donnant sur l'extérieur (terrasse) Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur un comble faiblement ventilé avec isolation extérieure (15 cm)	moyenne
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes bois, double vitrage / Portes-fenêtres battantes bois, double vitrage / Fenêtres oscillantes bois, double vitrage / Porte(s) bois avec double vitrage	insuffisante





Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz basse température installée entre 2001 et 2015 avec programmateur avec réduit. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

type d'entretien

 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.






Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels





Montant estimé : 11800 à 17800€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'extérieur. Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur.	$R > 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ $R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plancher	Isolation des planchers sous chape flottante. Avant d'isoler un plancher, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 15700 à 23500€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ $U_d = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	$SCOP = 4$
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	$COP = 4$

Commentaires :

Les recommandations formulées dans le cadre de ce diagnostic visent à améliorer la performance énergétique du logement tout en tenant compte de ses caractéristiques techniques et architecturales.

Les travaux proposés sont cohérents et hiérarchisés selon leur efficacité énergétique et leur faisabilité. Les actions prioritaires concernent l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (isolation des combles, des murs ou des planchers bas) afin de réduire les déperditions thermiques avant toute intervention sur le système de chauffage.

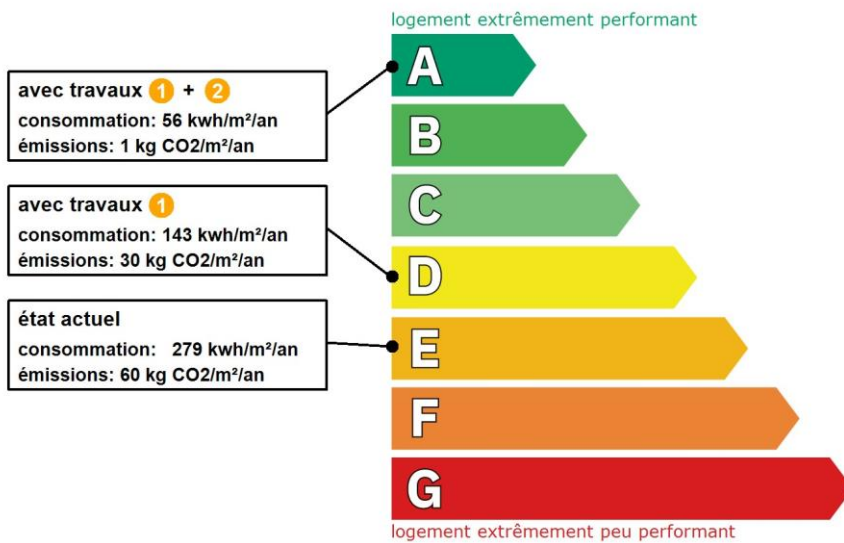
Le remplacement du système de chauffage par un équipement plus performant (chaudière à condensation, pompe à chaleur, ou autre énergie renouvelable) est pertinent à condition que l'isolation du logement soit préalablement renforcée. L'installation d'une ventilation adaptée (type VMC hygroréglable) est également recommandée pour garantir un bon renouvellement de l'air et préserver la qualité sanitaire du bâtiment après travaux d'étanchéité.

Sur le plan économique, certaines améliorations peuvent bénéficier d'aides financières (MaPrimeRénov', certificats d'économies d'énergie, éco-prêt à taux zéro, etc.), ce qui en améliore la rentabilité. Il conviendra de vérifier l'éligibilité du logement et les conditions d'accès à ces dispositifs avant engagement des travaux.

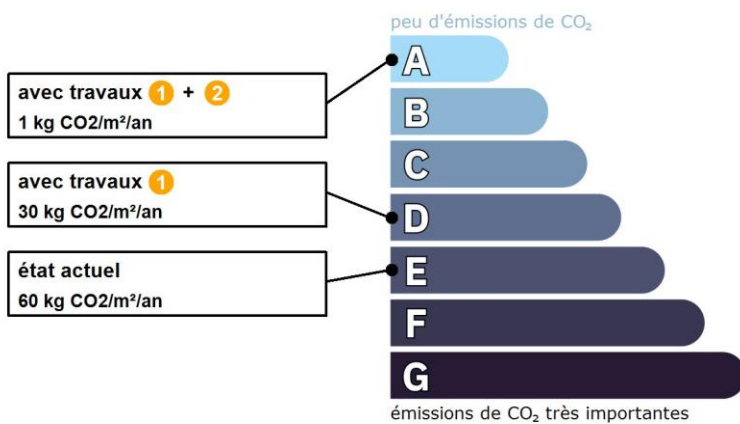
Enfin, ces actions permettront non seulement de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi d'améliorer le confort thermique et acoustique du logement, contribuant à sa valorisation patrimoniale.

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

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



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
I.Cert - Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : **25/0383** Néant
Date de visite du bien : **19/11/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Références cadastrales non communiquées**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

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

Les consommations indiquées dans le présent diagnostic de performance énergétique (DPE) sont établies à partir de conditions d'usage standardisées : il est considéré que les occupants utilisent les équipements du logement selon des habitudes moyennes, et que les conditions climatiques correspondent aux moyennes relevées localement.

De ce fait, des écarts significatifs peuvent apparaître entre les consommations conventionnelles estimées et les factures réelles d'énergie. Ces différences peuvent résulter :








- de la rigueur plus ou moins importante de l'hiver ;
- du comportement réel des occupants, pouvant s'écarter des conditions standard retenues ;
- de la variation des coûts de l'énergie dans le temps, les prix utilisés étant fondés sur les moyennes nationales établies par l'Observatoire de l'Énergie, et pouvant différer des tarifs de votre fournisseur ou de votre contrat d'abonnement.

Par ailleurs, ce DPE a été réalisé selon la méthode de calcul 3CL, définie par arrêté ministériel. Cette méthode, susceptible d'évolutions réglementaires, peut entraîner des modifications ultérieures des résultats du diagnostic.



Liste des documents demandés et non remis :


















































Plans du logement
Diag Carrez/Boutin
Permis de construire
Factures de travaux
Photographies des travaux


















































Généralités



















































Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	59 Nord
Altitude	 Donnée en ligne	34 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Maison Individuelle
Année de construction	 Estimé	1900
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	73,83 m ²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	3
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,55 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
1 Mur sur extérieur	Surface du mur 	Observé / mesuré 53,07 m ²
	Type d'adjacence 	Observé / mesuré l'extérieur

	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques pleines simples
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	34 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1900
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
2 Mur sur extérieur (extension)	Surface du mur		Observé / mesuré	17,64 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	5 cm
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
3 Mur mitoyen	Surface du mur		Observé / mesuré	35,34 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques pleines simples
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	34 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1900
4 Mur mitoyen (extension)	Surface du mur		Observé / mesuré	7,01 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1900
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
5 Mur mitoyen sur LNC	Surface du mur		Observé / mesuré	28,26 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en briques pleines simples
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	34 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1900
	Doublage rapporté avec lame d'air		Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique
Plancher sur terre plein	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	33,55 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un terre-plein
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	24.31 m
	Surface plancher bâtiment déperditif		Observé / mesuré	33.55 m²
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Valeur par défaut	1900
Plafond sur combles	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	20,1 m²
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	20,1 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	29.34 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage
	Isolation		Observé / mesuré	oui
	Epaisseur isolant		Observé / mesuré	15 cm
Plafond sur rampant	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	13,1 m²





























	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur (combles aménagés)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1900
Plafond sur toit terrasse (extension)	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	10,29 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond structure inconnu (sous terrasse)
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	 Valeur par défaut	1900
Fenêtre 1 Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,93 m²
	Placement	 Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur
	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	oui
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	15 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 de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	30 - 60°
	U Fenêtre (calculé)	 Observé / mesuré	2,9
	Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	 Observé / mesuré
Placement		 Observé / mesuré	2 Mur sur extérieur (extension)
Orientation des baies		 Observé / mesuré	Sud
Inclinaison vitrage		 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie		 Observé / mesuré	Bois
Présence de joints d'étanchéité		 Observé / mesuré	oui
Type de vitrage		 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air		 Observé / mesuré	10 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 de masques proches		 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains		 Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)		 Observé / mesuré	30 - 60°
U Fenêtre (calculé)		 Observé / mesuré	3
Fenêtre 3 Sud		Surface de baies	 Observé / mesuré
	Placement	 Observé / mesuré	2 Mur sur extérieur (extension)
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	oui

	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	10 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 de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	30 - 60°
	U Fenêtre (calculé)	 Observé / mesuré	3
Fenêtre 4 Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,25 m²
	Placement	 Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur
	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	oui
	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 de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	 Observé / mesuré	3
Fenêtre 5 Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,26 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Plafond sur rampant
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	≤ 75°
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres oscillantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Bois
	Présence de joints d'étanchéité	 Observé / mesuré	oui
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	15 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 de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	 Observé / mesuré	3
Porte-fenêtre Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	2,1 m²
	Placement	 Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur
	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	oui
	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 de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)	🔍	Observé / mesuré	2,9
Porte d'entrée	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,79 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	2 Mur sur extérieur (extension)
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	🔍	Observé / mesuré	Porte avec double vitrage
	Présence de joints d'étanchéité	🔍	Observé / mesuré	oui
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur / Fenêtre 1 Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 2	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur / Porte-fenêtre Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 3	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Type de pont thermique	🔍	Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur / Fenêtre 4 Ouest
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 4	Position menuiseries	🔍	Observé / mesuré	en tunnel
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur / Plancher sur terre plein
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
Pont Thermique 5	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5,6 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	1 Mur sur extérieur / 3 Mur mitoyen
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue / inconnue
Pont Thermique 6	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	6 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	2 Mur sur extérieur (extension) / Plancher sur terre plein
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
Pont Thermique 7	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	8 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	2 Mur sur extérieur (extension) / 4 Mur mitoyen (extension)
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5,1 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple

	Surface chauffée	 Observé / mesuré	73,83 m²
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	3
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	oui
	Pn générateur	 Observé / mesuré	24 kW
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	oui
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	2
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz basse température installée entre 2001 et 2015
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2015
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	oui
	Pn	 Observé / mesuré	24 kW
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

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

Constatations diverses :

L'intervention de l'opérateur de diagnostic porte exclusivement sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au jour du diagnostic.

Aucun sondage destructif n'est réalisé, et l'évaluation repose uniquement sur les informations fournies par le donneur d'ordre.

Le présent diagnostic ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

Il convient de rappeler que le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'a pas valeur d'engagement constructif : il constitue une estimation indicative destinée à informer les futurs occupants.

Le DPE revêt un caractère purement informatif. Les estimations de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre sont données à titre indicatif et peuvent présenter des écarts avec la réalité.

Le diagnostiqueur n'est tenu à aucune garantie contractuelle. En conséquence, ni le donneur d'ordre, ni le vendeur, ni l'acquéreur ne pourront se prévaloir d'éventuelles inexactitudes du présent rapport pour solliciter la prise en charge de travaux ou engager la responsabilité du propriétaire ou du diagnostiqueur.

Les montants indiqués dans les recommandations sont purement indicatifs et n'incluent pas les coûts additionnels (travaux de finition, embellissement, etc.).

La surface habitable, utilisée pour le calcul des ratios de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre, est celle déclarée par le donneur d'ordre ou estimée par le diagnostiqueur selon la réglementation en vigueur.

Toute responsabilité est déclinée quant à l'usage de cette valeur à d'autres fins. Le diagnostic n'a pas pour objet de certifier la surface du bien, celle-ci n'étant mentionnée qu'à titre indicatif.

En l'espèce, le bien examiné n'est pas soumis aux exigences de la Loi Carrez.

Aucun diagnostic de performance énergétique n'est établi pour les locaux dépourvus d'installation de chauffage.

Le DPE nécessite l'identification des matériaux constitutifs du bâtiment. Lorsque cette identification s'avère techniquement impossible, le diagnostiqueur s'appuie sur les bases de données techniques couramment utilisées.

Précautions et recommandations générales

- Isolation : faire vérifier l'efficacité et la continuité de l'isolation par un professionnel qualifié.
- Combles perdus : l'isolation doit être continue sur toute la surface du plancher haut. Prévoir une lame d'air d'environ 2 cm pour ventiler la charpente. Une isolation discontinue réduit les performances énergétiques.
- Combles aménagés : les pièces doivent être correctement ventilées afin d'éviter la condensation. Prévoir une ventilation entre l'isolant et la couverture.
- Toitures terrasses : ces structures subissent d'importantes contraintes climatiques. L'isolation thermique doit tenir compte des dilatations et rétractations. L'isolant sera choisi selon les charges supportées.
- Murs : en cas d'humidité, identifier et traiter la cause avant toute isolation. Ne jamais isoler un mur humide.
- Menuiseries : lors du remplacement des fenêtres, prévoir des entrées d'air dans les menuiseries. Ne pas calfeutrer les défauts d'étanchéité avant la mise en place d'un système de ventilation adéquat.

En raison des conditions d'intervention — notamment le cadre de la saisie immobilière et le délai restreint — la mission n'a pas pu être réalisée dans des conditions optimales. Le présent rapport est exclusivement destiné à la procédure judiciaire de saisie immobilière et n'a de validité que dans ce contexte.

Informations société : AREX MARTEL EXPERTISES 2, avenue de la Côte d'Opale 62780 CUCQ

Tél. : 03.21.05.38.38 - N°SIREN : 453 990 103 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 48806529

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

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 DPE 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 du DPE.

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 DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2559E36845351](https://observatoire-dpe.ademe.fr/)





Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI0484 Version 013

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur CASTELEIN Stéphane

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 07/11/2023 - Date d'expiration : 06/11/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 12/12/2022 - Date d'expiration : 11/12/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/09/2024.

(1) Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
(2) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des plombiers diagnostiqueurs et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19

Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 25/0383
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011
 Date du repérage : 19/11/2025

Adresse du bien immobilier	
Localisation du ou des bâtiments :	
Département : ...	Nord
Adresse :	4 Cour Saint-Dominique
Commune :	59100 Roubaix (France)
Références cadastrales non communiquées	
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété	

Donneur d'ordre / Propriétaire :	
Donneur d'ordre :	
SAS ACTANORD	
35 Rue David D'Angers	
59140 DUNKERQUE	
Propriétaire :	
Mme ** **	
4 Cour Saint-Dominique	
59100 Roubaix (France)	


Le CREP suivant concerne :			
X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		Le locataire	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		Oui	Nombre total : 2 Nombre d'enfants de moins de 6 ans : 2

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	CASTELEIN Stéphane
N° de certificat de certification	CPDI0484 le 05/02/2023
Nom de l'organisme de certification	I.Cert
Organisme d'assurance professionnelle	ALLIANZ
N° de contrat d'assurance	48806529
Date de validité :	30/06/2026

Appareil utilisé	
Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	FenX / 2.0074
Nature du radionucléide	Cadmium 109
Date du dernier chargement de la source	13/07/2022
Activité à cette date et durée de vie de la source	850 MBq

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	98	98	0	0	0	0
%	100	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par CASTELEIN Stéphane le 19/11/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.



Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Sommaire

1. Rappel de la commande et des références réglementaires	3
2. Renseignements complémentaires concernant la mission	3
2.1 L'appareil à fluorescence X	3
2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel	4
2.3 Le bien objet de la mission	4
3. Méthodologie employée	4
3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X	5
3.2 Stratégie de mesurage	5
3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire	5
4. Présentation des résultats	5
5. Résultats des mesures	6
6. Conclusion	10
6.1 Classement des unités de diagnostic	10
6.2 Recommandations au propriétaire	11
6.3 Commentaires	11
6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti	11
6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé	11
7. Obligations d'informations pour les propriétaires	12
8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb	12
8.1 Textes de référence	12
8.2 Ressources documentaires	13
9. Annexes	13
9.1 Notice d'Information	13
9.2 Illustrations	14
9.3 Analyses chimiques du laboratoire	14

Nombre de pages de rapport : 15**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

Nombre de pages d'annexes : 3

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente (en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

2. Renseignements complémentaires concernant la mission

2.1 L'appareil à fluorescence X

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS	
Modèle de l'appareil	FenX	
N° de série de l'appareil	2.0074	
Nature du radionucléide	Cadmium 109	
Date du dernier chargement de la source	13/07/2022	Activité à cette date et durée de vie : 850 MBq
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	N° T620407	Nom du titulaire/signataire AREX MARTEL EXPERTISES
	Date d'autorisation/de déclaration 07/07/2017	Date de fin de validité (si applicable) Autorisation remplacée par déclaration
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	AREX MARTEL EXPERTISES	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	Stéphane GROYSILLIER	

Étalon : **XCd9.06**

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm ²)
Etalonnage entrée	1	23/11/2025	1 (+/- 0,1)
Etalonnage sortie	1	23/11/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
------------------------------	---

2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France)
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (maison individuelle) Totalité des parties privatives visibles et accessible sans investigations destructives
Année de construction	
Localisation du bien objet de la mission	Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Références cadastrales non communiquées
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mme ** ** 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France)
L'occupant est :	Le locataire
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	19/11/2025
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir partie « 5 Résultats des mesures »

Liste des locaux visités

**Rez de chaussée - Cuisine
Rez de chaussée - Séjour
Rez de chaussée - Wc
Escalier RDC/étage 1
Etage 1 - Palier 1
Etage 1 - Chambre 1**

**Etage 1 - Salle de bain
Escalier étage 1/étage 2
Etage 2 - Palier 2
Etage 2 - Chambre 2
Etage 2 - Chambre 3
Etage 2 - Rangement
Etage 3 - Combles**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

Etage 3 - Combles (Local non visé par la réglementation)

3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm².

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb*). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm².

3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

4. Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Rez de chaussée - Cuisine	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Rez de chaussée - Séjour	8	8 (100 %)	-	-	-	-
Rez de chaussée - Wc	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Escalier RDC/étage 1	4	4 (100 %)	-	-	-	-
Etage 1 - Palier 1	8	8 (100 %)	-	-	-	-
Etage 1 - Chambre 1	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Etage 1 - Salle de bain	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Escalier étage 1/étage 2	4	4 (100 %)	-	-	-	-
Etage 2 - Palier 2	9	9 (100 %)	-	-	-	-
Etage 2 - Chambre 2	11	11 (100 %)	-	-	-	-
Etage 2 - Chambre 3	11	11 (100 %)	-	-	-	-
Etage 2 - Rangement	7	7 (100 %)	-	-	-	-
TOTAL	98	98 (100 %)	-	-	-	-

Rez de chaussée - Cuisine

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	A	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	A	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Rez de chaussée - Séjour

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent

-	A	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	A	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Rez de chaussée - Wc

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	D	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Escalier RDC/étage 1

Nombre d'unités de diagnostic : 4 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Escalier (marche) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-		Escalier (limon) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-		Escalier (rampe) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Etage 1 - Palier 1

Nombre d'unités de diagnostic : 8 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Porte 1 (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Porte 2 (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent

Etage 1 - Chambre 1

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

-	C	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
---	---	----------------------------------	------------	--------	---	--	----	----------------

Étage 1 - Salle de bain

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	-	Faïence	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	B	Mur (Non mesurée)	-	Faïence	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	C	Mur (Non mesurée)	-	Faïence	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-	D	Mur (Non mesurée)	-	Faïence	-		NM	Partie non visée par la réglementation
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	B	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Escalier étage 1/étage 2

Nombre d'unités de diagnostic : 4 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Escalier (marche) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-		Escalier (limon) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-		Escalier (rampe) (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Étage 2 - Palier 2

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte 1 (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Porte 2 (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Porte 3 (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent

Étage 2 - Chambre 2

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	E	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	F	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent

-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	F	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	F	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Etage 2 - Chambre 3

Nombre d'unités de diagnostic : 11 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	E	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	F	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre intérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent
-	C	Fenêtre extérieure (Non mesurée)	Bois >1949	Vernis	-		NM	Elément récent

Etage 2 - Rangement

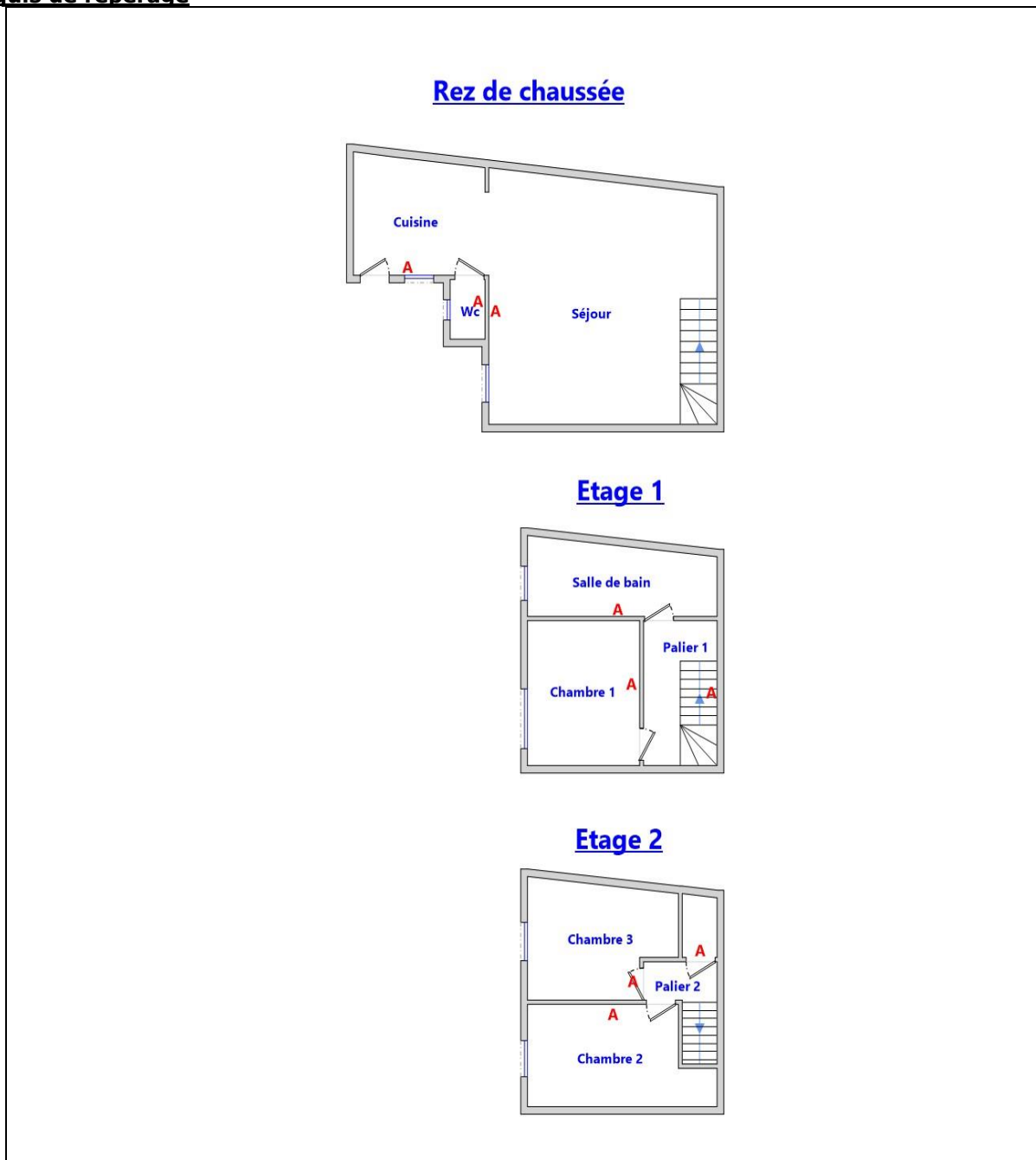
Nombre d'unités de diagnostic : 7 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Mesure (mg/cm ²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Plinthes (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Papier peint	-		NM	Elément récent
-	B	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Papier peint	-		NM	Elément récent
-	C	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Papier peint	-		NM	Elément récent
-	D	Mur (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Papier peint	-		NM	Elément récent
-		Plafond (Non mesurée)	Plaques de plâtre >1949	Peinture	-		NM	Elément récent
-	A	Porte (Non mesurée)	Bois >1949	Peinture	-		NM	Elément récent

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.

* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Croquis de repérage



6. Conclusion

6.1 Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	98	98	0	0	0	0
%	100	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %

6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm² devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

6.3 Commentaires

Constatations diverses :

En raison des conditions d'intervention — notamment le cadre de la saisie immobilière et le délai restreint — la mission n'a pas pu être réalisée dans des conditions optimales. Le présent rapport est exclusivement destiné à la procédure judiciaire de saisie immobilière et n'a de validité que dans ce contexte.

Validité du constat :

Du fait de l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation. Le présent constat sera joint à chaque mutation

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS ACTANORD

6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE***

Fait à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Par : **CASTELEIN Stéphane**



7. Obligations d'informations pour l

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

8.1 Textes de référence

Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.
-

Code de la construction et de l'habitat :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

8.2 Ressources documentaires

Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : <http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

9. Annexes

9.1 Notice d'Information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.
-

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9.2 Illustrations

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI0484 Version 013

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur CASTELEIN Stéphane

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 07/11/2023 - Date d'expiration : 06/11/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 12/12/2022 - Date d'expiration : 11/12/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/09/2024.

Etienne Lamy

[1] Arrêté du 1er juillet 2014 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

[2] Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **25/0383** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France).

Je soussigné, **CASTELEIN Stéphane**, technicien diagnostiqueur pour la société **AREX MARTEL EXPERTISES** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

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

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Gaz	CASTELEIN Stéphane	I.Cert	CPDI0484	11/12/2029 (Date d'obtention : 12/12/2022)
Electricité	CASTELEIN Stéphane	I.Cert	CPDI0484	06/11/2030 (Date d'obtention : 07/11/2023)
DPE sans mention	CASTELEIN Stéphane	I.Cert	CPDI0484	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2018)
Amiante	CASTELEIN Stéphane	I.Cert	CPDI0484	16/01/2030 (Date d'obtention : 17/01/2023)
Plomb	CASTELEIN Stéphane	I.Cert	CPDI0484	04/02/2030 (Date d'obtention : 05/02/2023)

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 48806529 valable jusqu'au 30/06/2026) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



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

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

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

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

Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 25/0383
Date du repérage : 19/11/2025

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

<p>Désignation du ou des bâtiments</p> <p>Localisation du ou des bâtiments : Département : Nord Adresse : 4 Cour Saint-Dominique Commune : 59100 Roubaix (France) Références cadastrales non communiquées Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</p>	<p>Désignation du propriétaire</p> <p>Désignation du client : Nom et prénom : . Mme ** ** Adresse : 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France)</p>
<p>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</p> <p>Nom et prénom : SAS ACTANORD Adresse : 35 Rue David D'Angers 59140 DUNKERQUE</p>	<p>Repérage</p> <p>Périmètre de repérage : Totalité des parties privées visibles et accessible sans investigations destructives</p>
<p>Désignation de l'opérateur de diagnostic</p> <p>Nom et prénom : CASTELEIN Stéphane Raison sociale et nom de l'entreprise : AREX MARTEL EXPERTISES Adresse : 2, avenue de la Côte d'Opale 62780 CUCQ Numéro SIRET : 453 990 103 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 48806529 - 30/06/2026</p>	
<p>Surface habitable en m² du ou des lot(s)</p>	

Surface habitable totale : 73,83 m² (soixante-treize mètres carrés quatre-vingt-trois)
Surface au sol totale : 75,79 m² (soixante-quinze mètres carrés soixante-dix-neuf)

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS ACTANORD

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cuisine	9,09	9,09	
Rez de chaussée - Séjour	22,24	23,26	Surface située sous une hauteur sous escalier inférieure à 1,80 m
Rez de chaussée - Wc	1,2	1,2	
Etage 1 - Palier 1	4,67	4,67	
Etage 1 - Chambre 1	8,35	8,35	
Etage 1 - Salle de bain	8,18	8,18	
Etage 2 - Palier 2	1,24	1,24	
Etage 2 - Chambre 2	9,68	10,17	Surface située sous une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m
Etage 2 - Chambre 3	8,09	8,54	Surface située sous une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m
Etage 2 - Rangement	1,09	1,09	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 73,83 m² (soixante-treize mètres carrés quatre-vingt-trois)
Surface au sol totale : 75,79 m² (soixante-quinze mètres carrés soixante-dix-neuf)

Fait à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Par : **CASTELEIN Stéphane**

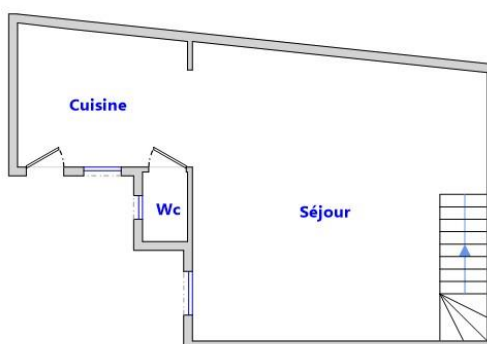


Aucun document n'a été mis en annexe

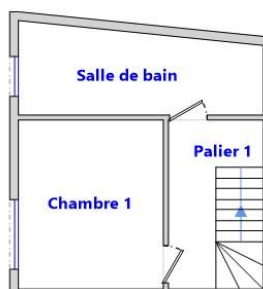
- Le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par son représentant,
- Les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Compte tenu des contraintes liées à la saisie immobilière et du temps imparti, la mission n'a pu être menée dans des conditions pleinement satisfaisantes. Le présent rapport ne saurait être utilisé que dans le cadre de la procédure judiciaire de saisie immobilière à laquelle il se rapporte et ne possède de validité que dans ce seul contexte.

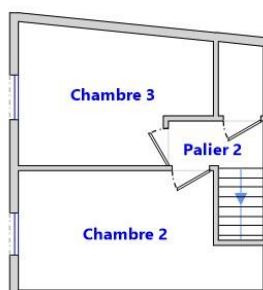
Rez de chaussée



Etage 1



Etage 2



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 25/0383
Date du repérage : 19/11/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 4 Cour Saint-Dominique Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété Code postal, ville : . 59100 Roubaix (France) Références cadastrales non communiquées
Périmètre de repérage : Totalité des parties privatives visibles et accessible sans investigations destructives
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction : Maison mitoyenne Habitation (maison individuelle) 1900

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Mme ** ** Adresse : 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix (France)
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : SAS ACTANORD Adresse : 35 Rue David D'Angers 59140 DUNKERQUE

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	CASTELEIN Stéphane	Opérateur de repérage	I.Cert Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE	Obtention : 17/01/2023 Échéance : 16/01/2030 N° de certification : CPDI0484

Raison sociale de l'entreprise : **AREX MARTEL EXPERTISES** (Numéro SIRET : **453 990 103 00070**)
Adresse : **2, avenue de la Côte d'Opale, 62780 CUCQ**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **48806529 / 30/06/2026**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 24/11/2025, remis au propriétaire le 24/11/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 16 pages

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

Sommaire**1 Les conclusions****2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses****3 La mission de repérage**

- 3.1 L'objet de la mission
- 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

4 Conditions de réalisation du repérage

- 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
- 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
- 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
- 4.4 Plan et procédures de prélèvements

5 Résultats détaillés du repérage

- 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
- 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

6 Signatures**7 Annexes****1. – Les conclusions**

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «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.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<i>1. Parois verticales intérieures</i>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<i>2. Planchers et plafonds</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<i>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</i>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
<i>4. Eléments extérieurs</i>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Cuisine
Rez de chaussée - Séjour
Rez de chaussée - Wc
Escalier RDC/étage 1
Etage 1 - Palier 1
Etage 1 - Chambre 1

Etage 1 - Salle de bain
Escalier étage 1/étage 2
Etage 2 - Palier 2
Etage 2 - Chambre 2
Etage 2 - Chambre 3
Etage 2 - Rangement
Etage 3 - Combles

Localisation	Description
Rez de chaussée - Cuisine	Sol : Carrelage Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Vernis Fenêtre A : Bois >1949 et Vernis
Rez de chaussée - Séjour	Sol : Carrelage Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Fenêtre A : Bois >1949 et Vernis
Rez de chaussée - Wc	Sol : Carrelage Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture Fenêtre D : Bois >1949 et Vernis
Etage 1 - Palier 1	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte 1 C : Bois >1949 et Peinture Porte 2 D : Bois >1949 et Peinture
Etage 1 - Chambre 1	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture Fenêtre C : Bois >1949 et Vernis
Etage 1 - Salle de bain	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Faïence Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture Fenêtre B : Bois >1949 et Vernis
Etage 2 - Palier 2	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte 1 A : Bois >1949 et Peinture Porte 2 B : Bois >1949 et Peinture Porte 3 C : Bois >1949 et Peinture
Etage 2 - Chambre 2	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D, E, F : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture Fenêtre F : Bois >1949 et Vernis
Etage 2 - Rangement	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D : Plaques de plâtre >1949 et Papier peint Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture
Etage 3 - Combles	Sol : Plancher Bois Mur : Brique Plafond : Charpente apparente et pare vapeur bitumineux
Etage 2 - Chambre 3	Sol : Parquet flottant Plinthes : Bois >1949 et Peinture Mur A, B, C, D, E, F : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Plafond : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Porte A : Bois >1949 et Peinture

Localisation	Description
	Fenêtre C : Bois >1949 et Vernis
Escalier étage 1/étage 2	Mur : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Escalier (marche) : Bois >1949 et Vernis Escalier (limon) : Bois >1949 et Vernis Escalier (rampe) : Bois >1949 et Vernis
Escalier RDC/étage 1	Mur : Plaques de plâtre >1949 et Peinture Escalier (marche) : Bois >1949 et Vernis Escalier (limon) : Bois >1949 et Vernis Escalier (rampe) : Bois >1949 et Vernis

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	Non

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/11/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/11/2025

Heure d'arrivée :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS ACTANORD

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage ne s'est pas déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Les écarts suivants sont à signaler :

Intervention dans le cadre d'une saisie immobilière, Absence d'information de la part du propriétaire.

Le présent constat n'est pas pu être réalisé conformément à la norme 46-020 et ne peut être considéré comme étant complet

Le présent rapport n'a de valeur uniquement dans le cadre de la procédure judiciaire, il ne peut se suffire à une transaction classique. A cet effet, il est vivement recommandé d'établir de nouveau constat en cas de revente du bien
Note : Présence de doublage muraux, de coffrages, de revêtements de sol collés ou posés pouvant potentiellement recouvrir des matériaux amiantés.

Le présent repérage n'étant pas destructif, il conviendra de faire réaliser des investigations complémentaires si des travaux sont prévus.

Logement pourvu de mobiliers non déplaçables et encombré

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables	X		

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

5/16

Rapport du :
24/11/2025

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **I.Cert**
Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Fait à **CUCQ**, le **24/11/2025**

Par : **CASTELEIN Stéphane**



Cachet de l'entreprise

**AREX COTE D'OPALE**

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 25/0383****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport****AREX COTE D'OPALE**

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

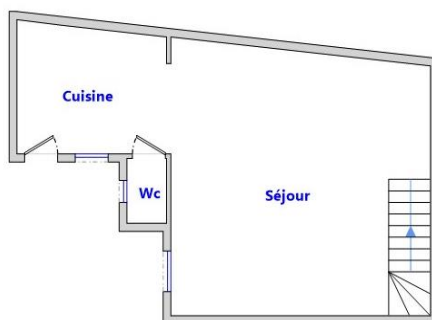
AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

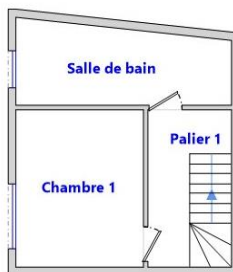
contact@arex-expertises.fr

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

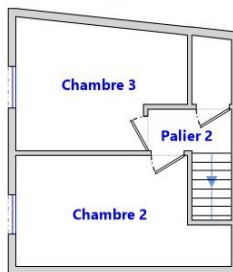
Rez de chaussée



Etage 1



Etage 2



7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ

03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE

03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER

03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE

03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

10/16

Rapport du :
24/11/2025

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduit la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

7.6 - Annexe - Autres documents



Allianz Responsabilité Civile des Diagnostiqueurs Immobiliers

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1 Cours Michelet – CS 30051, 92076 PARIS LA DEFENSE atteste que :

SAS AREX MARTEL EXPERTISE
AREX
2 AV DE LA COTE D OPALE
62780 CUCQ
RCS 453990103

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le n° **48806529** qui a pris effet le 01.07.2012.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Diagnostiques réglementaires liés à la vente ou location d'immeubles, dans le domaine du :

- Risque d'exposition au plomb
- Repérage amiante avant vente
- Dossier technique amiante
- Présence de termites
- Etat parasitaire
- Installation intérieure d'électricité, de gaz
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic d'assainissement non collectif
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt à taux zéro
- Certificat de décence
- Repérage d'amiante avant travaux ou démolition
- Accessibilité des handicapés
- Sécurité piscine
- Infiltrométrie et thermographie à infrarouge, **sans préconisation**, dans le cadre des diagnostics réglementaires.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) et Audit énergétique des immeubles en monopropriété étiquetés E, F et G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la loi N°2021-1114 du 22.04.2021 et textes subséquents.

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr



- DPE avec mention collectif (immeubles collectifs à usage d'habitation)
Réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
 - Recherche de plomb avant travaux/avant démolition
 - Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement collectif.
 - Détection de fuite d'eau dans les bâtiments

A L'EXCLUSION DE TOUTE AUTRE ACTIVITE DE DIAGNOSTIC ET D'EVALUATION IMMOBILIERE

La présente attestation est valable du 01/07/2025 au 30/06/2026.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).

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

Etablie à Paris La Défense, le 03.07.2025

Pour la Compagnie,



Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par la Loi des assurances
Société anonyme au capital de 991.987.200 €
1, cours Micheler
CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
842 140 261 RCS Nanterre

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr



Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus OUI 6 100 000 EUR par sinistre sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après : - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> . Vol par préposés : OUI 15 300 EUR par sinistre - Dommages immatériels non consécutifs..... OUI 305 000 EUR par sinistre • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus..... OUI 300 000 EUR par année d'assurance 150 000 EUR par sinistre Sans pouvoir dépasser • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires OUI 1 000 000 EUR par année d'assurance 		
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus..... OUI 500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution..... OUI 100 000 EUR par année d'assurance - Dommages résultant d'infections informatiques..... OUI 30 000 EUR par année d'assurance 		
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	30 000 EUR HT par année d'assurance

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI0484 Version 013

Je soussigné, Etienne LAMY, Directeur Opérationnel d'I.Cert, atteste que :

Monsieur CASTELEIN Stéphane

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR o6 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention (1) Date d'effet : 17/01/2023 - Date d'expiration : 16/01/2030
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel (2) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique (1) Date d'effet : 07/11/2023 - Date d'expiration : 06/11/2030
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz (1) Date d'effet : 12/12/2022 - Date d'expiration : 11/12/2029
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb (1) Date d'effet : 05/02/2023 - Date d'expiration : 04/02/2030

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse <https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 01/09/2024.

(1) Arrêté du 1er juillet 2014 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et thermique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification

(2) Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 28 décembre 2021 définissant les critères de certification des plombiers diagnosticiens et de leurs organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification



Certification de personnes
Diagnosticueur
Portée disponible sur www.icert.fr

I.Cert - Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K
35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev19

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

AREX COTE D'OPALE

2 Avenue de la Côte d'Opale
62780 - CUCQ
03.21.05.38.38

contactcucq@arex-expertises.fr

AREX LILLE METROPOLE

118, rue de Douai
59000 - LILLE
03.74.09.87.75

contactlille@arex-expertises.fr

AREX AUDOMAROIS

89, rue de Dunkerque
62500 - SAINT OMER
03.21.12.32.07

contact@arex-expertises.fr

AREX DUNKERQUE

73 Avenue Kleber
59240 - DUNKERQUE
03.62.73.01.05

contact@arex-expertises.fr

16/16
Rapport du :
24/11/2025

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : ** 21988 22.01.26

Le 22/01/2026



Bien : **Maison individuelle**
Adresse : **4 Cour Saint-Dominique**
59100 ROUBAIX

Numéro de lot :
Référence Cadastre : **000AS - 0217**

PROPRIETAIRE

Madame ** **
4 Cour Saint-Dominique
59100 Roubaix, France

DEMANDEUR

Madame *** **
4 Cour Saint-Dominique
59100 Roubaix, France

Date de visite : **22/01/2026**
Opérateur de repérage : **VAMBRE Kevin**

CUCQ le vendredi 23 janvier 2026

Référence Rapport : ** 21988 22.01.26
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Adresse du bien : 4 Cour Saint-Dominique
59100 ROUBAIX

Type de bien : Maison individuelle

Date de la mission : 22/01/2026

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Marie NOEL, 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 300 000 € par sinistre et 500 000 € 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.

Marie NOEL
AREX MARTEL EXPERTISES



Audit énergétique

N° audit : A26590011903C
date de visite : 22/01/2026
date d'établissement : 23/01/2026
valable jusqu'au : 22/01/2031
identifiant fiscal du logement :

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



adresse : **4 Cour Saint-Dominique, 59100 ROUBAIX**
type de bien : Maison individuelle

année de construction : 1900
surface de référence : 73.83 m²
Département : NORD

N° cadastre : 000AS - 0217
nombre de niveaux : 3
altitude : 34 m

propriétaire : ** **
adresse du propriétaire : 4 Cour Saint-Dominique 59100 Roubaix, France
commanditaire : ** **



État initial du logement
p.3



Scénarios de travaux en un clin d'œil p.14

Scénario 1 "en une fois"

Parcours de travaux en une seule étape p.15



Scénario 2 "par étapes"

Parcours de travaux par étapes p.19



Scénario 3

Scénario complémentaire p.25



Les principales phases du parcours de rénovation énergétique p.29



Lexique et définitions p.30

Informations auditeur

AREX MARTEL EXPERTISES

2 Avenue de la Côte d'Opale , 62780 CUCQ

auditeur : VAMBRE Kevin

tel : 03 21 05 38 38

email : contactcucq@arex-expertises.fr

N° SIRET : 45399010300070

N° de certification : B2C 1171

org. de certification : B.2.C

logiciel : ANALYSIMMO



Décret no 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

Arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique

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 votre logement.



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

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

Pourquoi réaliser des travaux de rénovation énergétique dans votre logement ?



Rénover au bon moment

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



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.



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 !



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.



Contribuer à atteindre la neutralité carbone

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



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, en valorisant la qualité du logement et la maîtrise des charges

→ Vous vous prémunissez également des interdictions progressives de location des logements les plus énergivores.

→ Critère énergétique pour un logement décent :

- 1^{er} Janvier 2023 : CEF < 450 kWh/m²/an (interdiction de location des CEF >= 450 kWh/m²/an)
- 1^{er} Janvier 2025 : classe DPE entre A et F (interdiction de location des G)
- 1^{er} Janvier 2028 : classe DPE entre A et E (interdiction de location des F)
- 1^{er} Janvier 2034 : classe DPE entre A et D (interdiction de location des E)



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.

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.

Réf du DPE (si utilisé) : 2559E3684535I

Performance énergétique et environnementale actuelle du logement

* Dont émissions de gaz à effet de serre.

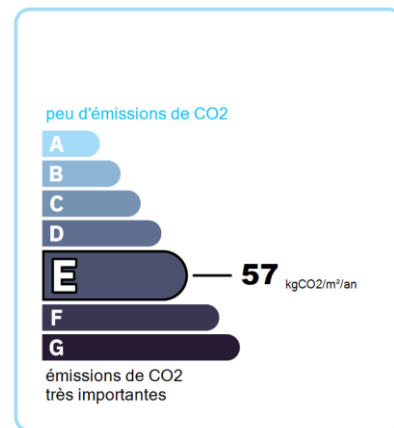
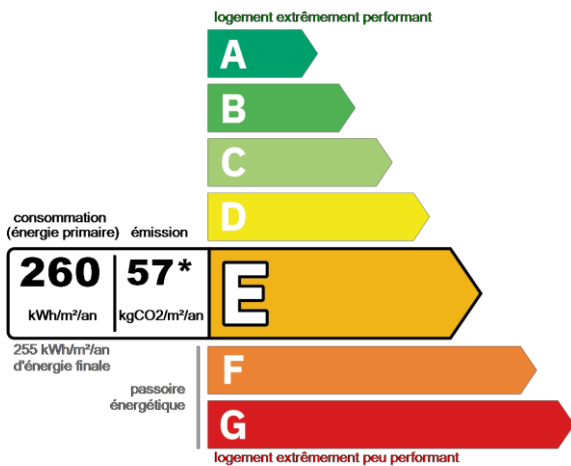
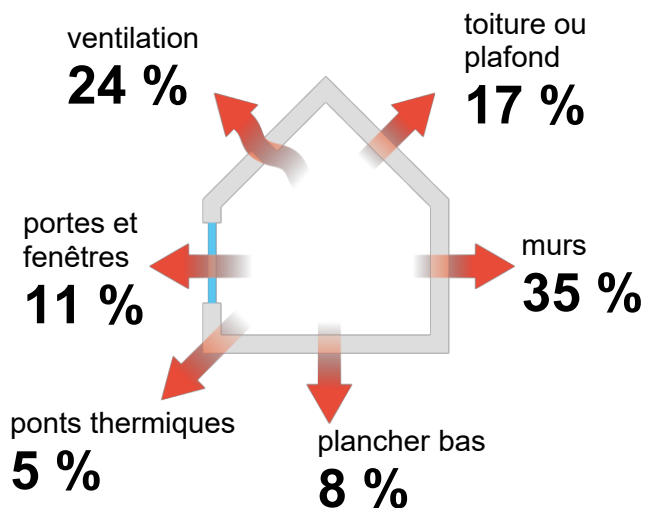


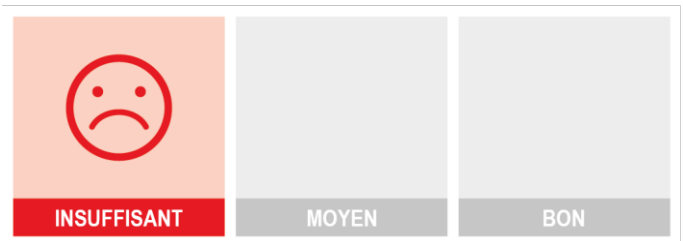
Schéma des déperditions de chaleur



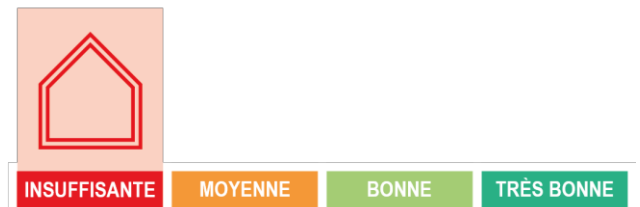
Coefficient de déperditions thermiques : 1.21 W/(m².K)

Coefficient de déperditions thermiques de référence : 0.38 W/(m².K)

Confort d'été (hors climatisation)



Performance de l'isolation



Montants et consommations annuels d'énergie

répartition des consommations kWh/m²/an EP



usage	chauffage	eau chaude	refroidissement	éclairage	auxiliaires	Total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	gaz naturel 225 _{EP} (225 _{EF})	gaz naturel 25 _{EP} (25 _{EF})		électrique 4 _{EP} (2 _{EF})	électrique 7 _{EP} (4 _{EF})	261 _{EP} (256 _{EF})
consommation d'énergie sans déduction photovoltaïque autoconsommée						
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 1 478€ à 2 000€	de 166€ à 224€		de 41€ à 55€	de 79€ à 107€	de 1 764€ à 2 386€

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

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

EP → énergie primaire | EF → énergie finale (voir la définition en annexe)
* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

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

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

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

Lorsqu'il n'a pas été possible de qualifier certains éléments de l'enveloppe ou équipements du bien objet de la visite, des valeurs par défaut pénalisantes prévues par la méthode 3CL ont été utilisées lors des calculs.

Le bien semble avoir été intégralement rénové, cependant il n'a pas été possible de déterminer avec précision les performances des matériaux utilisés le jour de la visite par manque d'accès aux informations. La note finale peut s'avérer biaisée et ne pas refléter les performances réelles du bien étudié.

Vue d'ensemble du logement	Description
nombre de niveaux	3
nombre de pièces	4

description des pièces	pièce	étage	Nb	Surface (m²)
	Cuisine	Rez-de-chaussée	1	9.09
	WC		1	1.2
	Séjour		1	22.24
	Palier	1er étage	1	4.67
	Salle de Bains		1	8.18
	Chambre 1		1	8.35
	Palier 2	2ème étage	1	1.24
	Chambre 2		1	8.09
	Chambre 3		1	9.68
	Rangement		1	1.09

Parcelle classée UE
Zone d'activités diversifiées

Qualité urbaine et architecturale:
DPU - Application du droit de préemption urbain
Archéologie préventive AP3 : Saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m²
Annexe sanitaire : Assainissement collectif
Secteurs soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles - Moyen
Périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué
Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace
AC4 (ZPPAUP) : AVAP - ROUBAIX
Secteur dans lequel l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable
Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
T7 Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières


Servitudes:
Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

SCOT:
SCOT DE LILLE METROPOLE

mitoyenneté

intégration du bien dans son environnement

- 📍 Contexte urbanistique
 - Régime d'urbanisme : PLU Carte communale Règlement National d'Urbanisme (RNU)
 - Type de zone : Zone urbaine Zone périurbaine Zone rurale
 - Contraintes réglementaires éventuelles :
 - Harmonisation des façades (aspect extérieur à respecter)
 - Règles de distance aux limites
 - Autorisations spécifiques pour modifications extérieures (ITE, panneaux solaires...)
- 🌿 Caractéristiques de l'environnement immédiat
 - Type d'environnement :
 - Zone boisée Zone agricole Village dense Zone mixte Centre ville
 - Végétation :
 - Présence de haies / arbres : oui non
 - Influence sur l'ensoleillement : Favorable Partiellement ombragé Fortement ombragé
 - Qualité paysagère / patrimoine :
 - Secteur protégé Bâtiments classés Aucun enjeu particulier identifié

 Exposition climatique locale

- Orientation principale du bâti : Sud/Ouest
- Ensoleillement : Optimal Moyen Faible
- Protection naturelle contre le vent :
 - Oui (haies, relief) Non
- Microclimat :
 - Potentiel d'humidité élevé : Oui Non
 - Risques de gel hivernal : Fréquents Rares

 Accessibilité et mobilité


- Typologie d'accès :
 - Voie communale Chemin privé Rue principale
- Stationnement :
 - Sur terrain Voirie Garage
- Services de proximité (à moins de 5 km) :
 - École : Oui Non
 - Commerce de base : Oui Non
 - Santé : Oui Non
- Mobilité douce ou en commun :
 - Transports en commun disponibles : Oui Non
 - Pistes cyclables / sentiers : Oui Non

 Potentiel en énergies renouvelables


- Solaire thermique ou photovoltaïque :
 - Toiture bien exposée : Oui Non
 - Espace disponible : Oui Non Limité
- Bois énergie / biomasse :
 - Proximité d'une filière bois locale : Oui Non
- Géothermie / aérothermie :
 - Faisabilité technique : Possible Limité (à étudier) Impossible

 Caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

- Bonne inertie du logement
- Toiture isolée

 Points positifs +






- Toiture isolée : La présence d'isolation en toiture contribue à lutter contre les apports de chaleur directs.
- Inertie des murs : Les murs en brique offrent une 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.

 Points négatifs -

- Logement non traversant : Une maison non traversante limite la ventilation naturelle, ce qui peut entraîner une accumulation de chaleur en été si des ouvertures adéquates (fenêtres ou grilles d'aération) ne sont pas présentes.
- 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.

aptitude au confort d'été


Vue d'ensemble des équipements

type d'équipement	description	état de l'équipement
 chauffage	Chaudière basse température Gaz naturel, installation en 2001, individuel sur Radiateur. Surface chauffée : 73.83 m ²	
 eau chaude sanitaire	Chaudière basse température Gaz naturel installation en 2001, individuel, production instantanée. Réseau non bouclé.	
 ventilation	Ventilation par ouverture de fenêtres Etat de la ventilation : Ventilation fonctionnelle	 ventilation fonctionnelle
 dispositifs de pilotage	Radiateur : robinets thermostatique, avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température	

Caractéristiques techniques, architecturales ou patrimoniales

photo	description	conseils
	Parcelle : Parcelle classée zone UE. La zone UE est une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.	S'assurer auprès du service urbanisme de la collectivité territoriale, responsable de la parcelle de la faisabilité et/ou de l'acceptation des travaux à réaliser.
	Bâtiment datant d'avant 1997: La date de construction du bâtiment étant antérieur à 1997, la présence de matériaux contenant de l'amiante ne peut être exclue. Il est recommandé de réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT) une fois le périmètre des travaux définit afin d'écarter tout risque sanitaire et de définir les mesures de prévention adaptées.	Matériaux utilisés antérieurement à 1997 pour ses qualités de résistance au feu, mécanique et agressions chimiques. Conséquences : Risque de détérioration et/ou de dégradation des qualités physiques du matériau dû à des chocs, de l'usure ou de son vieillissement ne permettant plus d'assurer l'étanchéité ou la protection d'origine. Risques associés à l'amiante dû à l'inhalation de ses fibres qui peut causer des maladies graves. Faire intervenir une entreprise de désamiantage avant tout travaux.
	Débords de toiture : On note un débord de toit assez réduit, qui peut rendre plus complexe une éventuelle ITE avec de forte épaisseur.	Un débord de toit plus important (ou bien couverture) devra être réalisé si une solution d'ITE est retenue.
	Matériaux de construction de caractéristiques différentes. Extension réalisée avec des matériaux différents des matériaux utilisés à l'origine de la construction. La pose d'une isolation non adaptée aux matériaux de construction peut engendrer des désordres type création de point de condensation, moisissures, dégradation de l'isolant en place.	La rénovation des parties ayant des caractéristiques différentes doivent être traités en prenant en compte l'ensemble des critères. Afin de créer une homogénéité dans la mise en œuvre, prévoir des matériaux qui peuvent être posé sur l'ensemble des surfaces. Il est impératif que la rénovation soit la plus homogène possible afin d'optimiser le confort des occupants et prévenir les désordres.

Pathologies et risques de pathologies


photo	description	conseils
	<p>Présence de moisissures</p> <p>Descriptif : Taches noirâtres, verdâtres ou blanchâtres apparaissant sur les murs, plafonds ou menuiseries. Elles se développent dans les zones humides, mal ventilées et à faible température de surface.</p> <p>Causes probables : Excès d'humidité lié à la condensation, aux infiltrations ou à une ventilation insuffisante. Favorisées par les ponts thermiques et un entretien défaillant des systèmes d'aération.</p> <p>Conséquences techniques : Altération des revêtements, dégradation des supports organiques (plâtre, bois, papier peint) et odeurs persistantes. Risques sanitaires importants pour les occupants (allergies, irritations respiratoires).</p>	<p>Conseil :</p> <p>Supprimer la cause d'humidité avant tout nettoyage. Nettoyer les surfaces contaminées avec des produits adaptés, améliorer la ventilation et corriger les défauts thermiques (isolation, circulation d'air). Demander conseil à un professionnel compétent pour identifier la source du désordre.</p> <p>Conclusion :</p> <p>Les moisissures sont un symptôme d'humidité mal gérée. Leur élimination durable passe par le traitement du problème à l'origine du désordre, une aération efficace et un assainissement global du logement.</p>


Contraintes économiques


Valeur vénale non déterminée au jour de la visite (Un troisième scénario de dérogation a été prévu conformément à la réglementation en vigueur lorsque les travaux excèdent probablement les 50% de la valeur vénale du bien)


Périmètre de droit de préemption

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.

	Murs	Description	Isolation
Mur 8 Est		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Est, surface : 12.93 m ² , donnant sur Local non chauffé et non accessible, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 9 Nord		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Nord, surface : 12.16 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 15 Est		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Est, surface : 12.05 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 13 Est		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Est, surface : 12.03 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 14 Nord		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Nord, surface : 11.2 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 10 Nord		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Nord, surface : 10.93 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 11 Ouest		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Ouest, surface : 8.72 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 1 Nord		Blocs de béton creux (épaisseur : 20 cm) orienté Nord, surface : 7.3 m ² , donnant sur Extérieur, isolation inconnue	insuffisante
Mur 6 Ouest		Briques pleines simples (épaisseur : 34 cm) orienté Ouest, surface : 5.88 m ² , donnant sur Extérieur, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 17 Ouest		Cloison de plâtre orienté Ouest, surface : 4.94 m ² , donnant sur Local non chauffé et non accessible, isolé (ITI période d'isolation inconnue)	insuffisante
Mur 3 Sud		Blocs de béton creux (épaisseur : 20 cm) orienté Sud, surface : 2.49 m ² , donnant sur Extérieur, isolation inconnue	insuffisante
Mur 5 Sud		Blocs de béton creux (épaisseur : 20 cm) orienté Sud, surface : 2.35 m ² , donnant sur Extérieur, isolation inconnue	insuffisante
Mur 4 Ouest		Blocs de béton creux (épaisseur : 20 cm) orienté Ouest, surface : 0.58 m ² , donnant sur Extérieur, isolation inconnue	insuffisante

	Planchers	Description	Isolation
Plancher sur terre plein - Dalle béton		Plancher de type Dalle béton donnant sur Terre-plein, surface : 33.55 m ² , isolation inconnue	moyenne

	Toitures	Description	Isolation
Plafond sur combles - Plafond entre solives bois		Entre solives bois avec ou sans remplissage donnant sur Combles aménagés, surface : 20.1 m ² , isolé (ITE e=15cm)	bonne
Plafond sur toit terrasse (extension)		Plafond de type inconnu donnant sur Extérieur, surface : 10.29 m ² , isolation inconnue	insuffisante
Combles aménagés sous rampant		Combles aménagés sous rampants donnant sur Extérieur, surface : 7.07 m ² , isolation inconnue	insuffisante

	Menuiseries	Description	Isolation
Fenêtres	Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 10 mm) (Orientation(s) : Ouest, Sud). Surface = 4.38 m ² . Type(s) de volet(s) : Sans volets Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - double vitrage horizontal (e = 14 mm) (Orientation(s) : Ouest). Surface = 1.32 m ² . Type(s) de volet(s) : Sans volets		insuffisante
Portes-fenêtres	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie Bois - double vitrage vertical (e = 10 mm) (Orientation(s) : Ouest). Surface = 2.16 m ² . Type(s) de volet(s) : Sans volets		moyenne
Portes	Porte Bois Vitrée double vitrage (Orientation(s) : Sud). Surface = 1.79 m ²		insuffisante

Observations de l'auditeur

Observations générales

Maison de ville mitoyenne construite au début du XX^{ème} siècle sur la commune de ROUBAIX sur trois étages et ne disposant pas de dépendances.

Le logement est situé dans la zone UE du P.L.U (Voir annexe), sur la parcelle cadastrée AS - 0217 (Voir annexe).

Le bien était loué et occupé à titre de résidence principale le jour de l'intervention.

Le bâtiment datant avant 1997, une fois le périmètre de travaux de rénovation défini, nous recommandons de faire réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT) et de définir les éventuels protocoles d'intervention pour assurer la sécurité des intervenants.

Il a été mis en avant des pathologies qu'il est conseillé de traiter avant d'effectuer des travaux de rénovation énergétique (consulter un professionnel dans chaque domaine) :

- Présence de moisissure

Traitement des pathologies

Il est primordial d'identifier et de traiter toutes les pathologies du bâtiment avant de débiter des travaux d'amélioration énergétique. Des désordres tels que les infiltrations d'eau, les moisissures, les remontées capillaires, les champignons lignivores ou encore les défauts structurels peuvent non seulement réduire l'efficacité des solutions d'isolation, mais également aggraver les problèmes existants. Pour que l'isolation soit performante, le support doit impérativement être sain et sec (par exemple, des murs affectés par des infiltrations doivent être réparés et suffisamment séchés avant la pose d'un isolant).

En cas de traces d'humidité, moisissures, condensations, infiltrations, pourritures, ou dégradations liées à des agents biologiques (champignons lignivores, insectes xylophages...), il est indispensable de faire réaliser un état parasitaire par un professionnel qualifié avant de commencer les travaux. Les pathologies touchant des matériaux comme le bois, le plâtre ou les isolants doivent être traitées avec soin, car elles peuvent s'étendre si elles ne sont pas correctement prises en charge.

La présence de matériaux contenant de l'amiante ou du plomb requiert également une intervention préalable, comme un désamiantage ou une mise en conformité. Négliger ces étapes critiques compromet non seulement les gains énergétiques attendus, mais aussi la durabilité des travaux réalisés. Par exemple, des infiltrations non traitées peuvent accélérer la détérioration des murs ou entraîner des dommages structurels irréversibles, même après l'installation d'une isolation. De même, des champignons lignivores ou des remontées capillaires non maîtrisés peuvent continuer à se propager, endommageant les matériaux environnants et compliquant les interventions futures, rendant les réparations plus invasives et coûteuses que prévu.

Des diagnostics précis, réalisés par des entreprises spécialisées ou des experts qualifiés, ainsi qu'un traitement rigoureux de chaque pathologie identifiée, sont indispensables pour garantir la réussite des travaux et assurer la longévité du bâtiment.

En omettant de remédier aux désordres initiaux, le risque de défaillances graves augmente, affectant à la fois la durabilité des travaux énergétiques et la pérennité globale du bâtiment. Par ailleurs, les milieux confinés, mal ventilés ou présentant une humidité persistante (par exemple, des murs doublés avec des matériaux imperméables sur un support respirant comme la pierre) aggravent les pathologies biologiques et doivent être corrigés avant toute isolation. Une attention particulière doit être portée aux bois, qui peuvent devenir le support de champignons lignivores dans des conditions favorables, compromettant gravement la stabilité des éléments structureux.

Enfin, les éventuelles pathologies non identifiées au moment de l'audit initial, mais découvertes lors des travaux, doivent également faire l'objet d'une prise en charge immédiate et adaptée. Ces pathologies non anticipées peuvent nécessiter des ajustements ou des interventions supplémentaires qui n'étaient pas initialement prévues dans le projet.

Limite de l'audit

L'audit énergétique est réalisé exclusivement de manière non destructive, reposant sur une inspection visuelle du bien sans sondages destructifs.

Les parties non habitables hors contact avec le bâtiment audité (dépendances, granges, caves extérieures, etc.) ne sont pas couvertes par cet audit.

L'état des équipements, matériaux ou éléments est évalué uniquement visuellement, sans démontage des générateurs ni intervention approfondie. Par conséquent, cette évaluation ne garantit pas une vision exhaustive de leur état réel. Avant d'engager des travaux, il est impératif de faire vérifier le fonctionnement par un professionnel qualifié.

Les pathologies, caractéristiques architecturales, patrimoniales et techniques identifiées lors de la visite sont données à titre indicatif et ne prétendent pas à l'exhaustivité. Certaines anomalies peuvent ne pas être détectées, notamment celles situées dans les zones non accessibles (vides de construction, faces arrière, zones derrière lambris, meubles, éléments entreposés, revêtements de sols et muraux, plafonds, ou au-delà de 3 mètres de hauteur). En outre, des phénomènes intermittents ou contextuels, tels que les infiltrations d'eau, les variations d'humidité ou les agents de dégradation biologique (champignons, insectes, etc.), peuvent ne pas être visibles au moment de l'audit.

Les illustrations photographiques et les croquis inclus dans le rapport ont une valeur strictement informative. Les photographies servent à illustrer les observations mais ne garantissent pas une couverture exhaustive des pathologies ou anomalies présentes. Les croquis, quant à eux, visent à faciliter la compréhension des éléments évalués, sans constituer des plans d'exécution ou des documents opérationnels pour la réalisation de travaux.

Avant tout lancement de travaux, il est recommandé de se renseigner auprès des professionnels compétents sur les démarches administratives nécessaires et les autorisations à obtenir. En aucun cas cet audit ne peut être assimilé, totalement ou partiellement, à une prestation de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Estimation des Coûts

Les coûts estimés des scénarios de travaux de l'audit réglementaire sont donnés à titre indicatif, et ne peuvent être considérés comme fiables ou précis, un tel chiffrage étant du ressort d'un bureau d'étude, d'un maître d'œuvre ou d'une entreprise de travaux. Cette valorisation des coûts est réalisée à la date d'édition de l'audit et n'est valable que pour ce jour précis. Ces estimations ne prévalent pas sur le prix réel qui sera devisé au moment des travaux et demeurent donc non contractuelles. De plus, les coûts sont sujets à variation en fonction des techniques utilisées, des matériaux choisis, et des conditions spécifiques du chantier.

Certains travaux spécifiques, tels que ceux liés à la gestion de l'amiante, du plomb, aux exigences particulières imposées par les règles d'urbanisme locales, ou au traitement des pathologies (infiltrations, remontées capillaires, champignons lignivores, etc.), nécessitent des diagnostics et des études approfondies. Les éventuels surcoûts engendrés par ces traitements ou ajustements ne sont pas inclus dans l'estimation initiale du projet de rénovation.

Par ailleurs, tous les travaux non concernés par l'article D119-17 du Code de la construction et de l'habitation (peinture décorative, pose ou repose de nouveaux équipements non structurels comme une cuisine ou une salle de bain, aménagements purement esthétiques, etc.) ne sont pas non plus pris en compte dans cette estimation.

Les estimations visent à fournir une vision globale des travaux. Elles ont été établies selon un repérage visuel non destructif et peuvent ne pas inclure certaines pathologies masquées. Par ailleurs, les prix des travaux peuvent également varier en fonction des conditions du chantier, comme la réalisation des travaux en milieu habité, les délais, ou les finitions recherchées.

Définition et vocabulaire spécifique

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

ILX : Insecte à larve xylophage

AADB : Agent de dégradation biologique du bois

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 considérées 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 d'un degré Kelvin entre les deux faces de la paroi.

En 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 muraux, 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.

Dérogation pour coûts des travaux probablement excessifs :

Valeur vénale non déterminée au jour de la visite (Un troisième scénario de dérogation a été prévu conformément à la réglementation en vigueur lorsque les travaux excèdent probablement les 50% de la valeur vénale du bien)

Périmètre de droit de préemption

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.

Scénarios de travaux en un clin d'œil

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

Postes de travaux concernés	Performance énergétique et environnementale globale du logement (conso. en kWhEP/m ² /an et émissions en kg CO ₂ /m ² /an)	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
Avant travaux					
			 insuffisant	de 1 764 € à 2 386 €	
Scénario 1 "rénovation en une fois" (détails. p.15)					
<ul style="list-style-type: none"> Isolation des murs Isolation de la toiture Installation d'un système de ventilation Remplacement du système de chauffage 		-71% (-185kWhEP/m ² /an)	 insuffisant	de 592 € à 800 €	≈ 48 319 €
Scénario 2 "rénovation par étapes" (détails. p.19)					
Etape 1 <ul style="list-style-type: none"> Remplacement du système de chauffage 		-47% (-122kWhEP/m ² /an)	 insuffisant	de 969 € à 1 311 €	≈ 20 301 €
Etape 2 <ul style="list-style-type: none"> Isolation des murs Isolation de la toiture Installation d'un système de ventilation 		-71% (-185kWhEP/m ² /an)	 insuffisant	de 592 € à 800 €	≈ 28 018 €
Scénario 3 "Scénario complémentaire" (détails. p.25)					
<ul style="list-style-type: none"> Installation d'un système de ventilation Remplacement du système de chauffage 		-47% (-123kWhEP/m ² /an)	 insuffisant	de 968 € à 1 310 €	≈ 22 193 €

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

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. Elles peuvent évoluer entre la réalisation de l'audit et la concrétisation des travaux.

Aides nationales :

- MaPrimeRenov'

Aides locales :

- CEE (Certificats d'économies d'énergie) Standard
- Eco-Prêt à taux 0

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



Pour des conseils neutres et gratuits, échangez avec un conseiller France Rénov' :

<https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov>

Tel : 0 808 800 700



Détails des travaux énergétiques



Coût estimé(*TTC)

Murs

- Isolation des murs par l'intérieur (donnant sur l'extérieur) ($R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $85,8 \text{ m}^2$)

Fourniture et mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur type fibre de bois, compris panneaux isolants et freine-vapeur. L'isolation des murs par l'intérieur devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)



- Isolation des murs par l'intérieur (donnant sur local non chauffé) ($R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $17,8 \text{ m}^2$)

Fourniture et mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur type fibre de bois, compris panneaux isolants et freine-vapeur. L'isolation des murs par l'intérieur devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)

≈ 15 218 €

- ▲ Ne pas bloquer l'humidité dans le mur existant avec un isolant trop imperméable à la vapeur d'eau ; utiliser un matériau avec une perméance comparable au matériau support
- ▲ L'utilisation d'une membrane frein-vapeur souple ou à porosité variable, d'un enduit ou d'une plaque frein-vapeur est obligatoire
- ▲ Isolation des murs par l'intérieur avec un R minimum de $3,7 \text{ m}^2 \text{ k/W}$ (Privilégier des isolants bio sourcé)

Toiture

- Isolation des combles ($R = 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ / surface isolée : $30,4 \text{ m}^2$)

Isolation des combles perdus type laine de bois soufflée compris isolant et pose du freine-vapeur. L'isolation des plancher de combles perdus devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)



- Isolation des toitures avec une pente $< 60^\circ$ ($R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $7,1 \text{ m}^2$)
- Isolation des rampants de toiture type fibre de bois compris panneaux isolant et freine-vapeur. L'isolation des rampants de toitures devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $6 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)

≈ 2 789 €

- ▲ Ne pas bloquer l'humidité dans le plafond existant avec un isolant trop imperméable à la

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

vapeur d'eau ; utiliser un matériau avec une perméance comparable au matériau support

- ▲ L'utilisation d'une membrane frein-vapeur souple ou à porosité variable, d'un enduit ou d'une plaque frein-vapeur est obligatoire
- ▲ Isolation des plafonds avec un R minimum de 6 m²k/W pour les rampants, 6,5 m²k/W pour les toitures-terrasses et 7 m²k/W pour ceux donnant sur des combles (Privilégier des isolants bio sourcé)

Ventilation

- Installer une VMC Hygroréglable type B

Installation/remplacement du système de ventilation par une VMC Hygroréglable type B (Puissance entre 20W et 40 W)



Le groupe de ventilation (moteur, caisson) doit être installé dans un local non habité (combles, garage, faux plafond), Il doit être facilement accessible pour l'entretien (changement des filtres, nettoyage). Les conduits d'air doivent être étanches (pas de fuites) et isolés thermiquement dans les zones non chauffées pour éviter la condensation. Les conduits d'air doivent respecter une pente minimale vers les bouches pour éviter la stagnation d'eau. Le rejet d'air vicié se fait à l'extérieur (jamais dans les combles).

≈ 720 €

- ▲ Prévoir des entrées d'air hygro-réglables sur les menuiseries (hors pièces humides)

Production de chauffage et d'eau sanitaire

- Pompe à chaleur Air/Eau électrique (COP = 4.89)

Remplacement du générateur en place par une pompe à chaleur Air/Eau électrique avec ballon tampon de 190L (COP > 2,5)



- ▲ Un professionnel doit impérativement se déplacer au domicile pour effectuer une visite technique rigoureuse. Il doit calculer le volume de la maison, les déperditions, le volume d'eau du circuit de chauffage, la taille des radiateurs dans chaque pièce. Il pourra ainsi déterminer la température de fonctionnement des chauffages et choisir une PAC en conséquence.

≈ 18 496 €

En cas de surdimensionnement : En cas de surdimensionnement, le coût de l'installation augmente sensiblement et le compresseur est très sollicité par des cycles marche arrêts fréquents. Cela entraîne une usure prématurée (coût d'entretien élevé) et des consommations électriques inutiles.

En cas de sous-dimensionnement : En cas de sous-dimensionnement, la pompe à chaleur air-eau ne pourra pas assurer le chauffage de la maison pendant les jours les plus froids de l'hiver qui causera une sensation de froid pour les occupants.



Détails des travaux induits



Coût estimé(*TTC)

- Travaux complémentaires poste isolation des murs (ITI) : Compris dépose du doublage existant déport des divers points électriques, déport des radiateurs, déport de la cuisine, déport des diverses installations sanitaires, déport des réseaux de chauffage et canalisations
- Travaux complémentaires poste Plafonds : Compris réhausse/création de la trappe d'accès aux combles, création d'un plancher technique, matérialisation des divers points sensibles en combles , dépose du doublage existant
- Travaux complémentaires poste Ventilation : Compris création de la sortie du caisson VMC en toiture, installation de modules d'entrée d'air et d'extraction hygro-réglables, carottage et installation des gaines, création de gaines technique
- Travaux complémentaires poste Chauffage : Compris dépose de la chaudière, désembouage d réseau de chaleur, adaptation du circuit électrique, équilibrage du réseau

≈ 6 680 €

≈ 1 439 €

≈ 1 172 €

≈ 1 805 €

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement kWhEP/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
 logement correctement ventilé	-71% (-185 kWhEP/m ² /an) -84% (-216 kWhEF/m ² /an)	-95% (-54.1 kg CO ₂ /m ² /an)	 insuffisant	de 592 € à 800 €	≈ 48 319 €

⚠ Les travaux d'ITI entraînent une modification du volume chauffé (Surface de référence et hauteur sous plafond) pris en compte dans le calcul de la consommation énergétique.

Répartition des consommations annuelles énergétiques

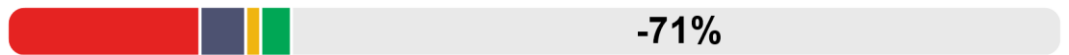
Avant travaux

kWh/m²/an EP



Après travaux

kWh/m²/an EP



usage	chauffage	eau chaude	refroidissement	éclairage	auxiliaires	Total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ électrique 52 _{EP} (27 _{EF})	⚡ électrique 12 _{EP} (6 _{EF})		⚡ électrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ électrique 8 _{EP} (4 _{EF})	76 _{EP} (40 _{EF})
consommation d'énergie sans déduction photovoltaïque autoconsommée						
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 408€ à 552€	de 92€ à 124€		de 28€ à 38€	de 64€ à 86€	de 592€ à 800€

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), 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 et 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 bâtiment et habitudes de vie, entretien des équipements...

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Recommandations de l'auditeur

- Les isolants sols, murs et plafonds doivent être posés dans les règles de l'art. Notamment s'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique lors de la pose des isolants, veillez à ce que les isolants soient continus sur toute la surface des parois à isoler. Lors de la mise en œuvre, il convient de s'assurer du bon traitement des ponts thermiques du bâtiment (menuiseries, des planchers/plafonds hauts, bas et intermédiaires).

Avant toute intervention sur un mur, un plancher ou un plafond, il est important de faire réaliser un diagnostic visuel et technique par un professionnel pour déceler et régler les désordres éventuels (fissures importantes, infiltrations d'eau...).

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 BATIPRIX et ou d'estimation par l'auditeur pour les prestations qui n'y sont pas référencées.

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... Les plus-values sur les travaux liées à la présence d'amiante sur le bâti ne sont pas comprises dans nos estimations.

- Le bâtiment datant avant 1997, une fois le périmètre de travaux de rénovation défini, nous recommandons de faire réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT) et de définir les éventuels protocoles d'intervention pour assurer la sécurité des intervenants.
- Le poste d'amélioration: remplacement des menuiseries a été étudié, cependant le remplacement des menuiseries n'a pas été recommandé. En effet le coût de remplacement des menuiseries actuelles (Double vitrage récent) serait démesuré comparativement au gain énergétique apporté.
- Le poste d'amélioration: Isolation des planchers bas a été étudié, cependant le traitement de ce poste n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient démesurés comparativement au gain énergétique apporté.
- La surface de référence a été modifiée suite à l'intégration de travaux d'isolation par l'intérieur dans les scénarios de rénovation. Cette adaptation tient compte de la réduction de surface utile liée à l'ajout d'isolants sur les parois intérieures, afin de garantir une estimation plus précise des performances énergétiques après travaux

Avantages de ce scénario

- Avantages travaux en une étape :
 - Meilleure gestion des interfaces entre travaux et coordination des différents corps de métier
 - Plan de financement défini une fois et sur tous les types de travaux
 - Réduction des nuisances liées au passage de plusieurs phases de travaux
 - Pas soumis à la variation des prix des matériaux liés à l'inflation
 - Projet de rénovation terminé sur un laps de temps défini et plus courts que sur plusieurs étapes

Scénario 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. Elles peuvent évoluer entre la réalisation de l'audit et la concrétisation des travaux.

Aides nationales :

- MaPrimeRenov'

Aides locales :

- CEE (Certificats d'économies d'énergie) Standard
- Eco-Prêt à taux 0

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



Pour des conseils neutres et gratuits, échangez avec un conseiller France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov>

Tel : 0 808 800 700



Détails des travaux énergétiques



Coût estimé(*TTC)

Production de chauffage et d'eau sanitaire

- Pompe à chaleur Air/Eau électrique (COP = 4.89)
Remplacement du générateur en place par une pompe à chaleur Air/Eau électrique avec ballon tampon de 190L (COP > 2,5)

⚠ Un professionnel doit impérativement se déplacer au domicile pour effectuer une visite technique rigoureuse. Il doit calculer le volume de la maison, les déperditions, le volume d'eau du circuit de chauffage, la taille des radiateurs dans chaque pièce. Il pourra ainsi déterminer la température de fonctionnement des chauffages et choisir une PAC en conséquence.

En cas de surdimensionnement : En cas de surdimensionnement, le coût de l'installation augmente sensiblement et le compresseur est très sollicité par des cycles marche arrêts fréquents. Cela entraîne une usure prématurée (coût d'entretien élevé) et des consommations électriques inutiles.

En cas de sous-dimensionnement : En cas de sous-dimensionnement, la pompe à chaleur air-eau ne pourra pas assurer le chauffage de la maison pendant les jours les plus froids de l'hiver qui causera une sensation de froid pour les occupants.

≈ 18 496 €



Détails des travaux induits



Coût estimé(*TTC)

- Travaux complémentaires poste Chauffage : Compris dépose de la chaudière, désembouage d réseau de chaleur, adaptation du circuit électrique, équilibrage du réseau

≈ 1 805 €

Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement kWhEP/m²/an et kg CO₂/m²/an	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
	-47% (-122 kWhEP/m²/an) -72% (-183 kWhEP/m²/an)	-90% (-51.5 kg CO₂/m²/an)	 insuffisant	de 969 € à 1 311 €	≈ 20 301 €

⚠ Les travaux d'ITI entraînent une modification du volume chauffé (Surface de référence et hauteur sous plafond) pris en compte dans le calcul de la consommation énergétique.

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWh/m²/an EP



Après l'étape 1
kWh/m²/an EP



usage	chauffage	eau chaude	refroidissement	éclairage	auxiliaires	Total
consommation d'énergie (kWh/m²/an)	⚡ électrique 117 _{EP} (61 _{EF})	⚡ électrique 12 _{EP} (6 _{EF})		⚡ électrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ électrique 6 _{EP} (3 _{EF})	138 _{EP} (73 _{EF})
consommation d'énergie sans déduction photovoltaïque autoconsommée						
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 819€ à 1 107€	de 82€ à 112€		de 26€ à 34€	de 42€ à 58€	de 969€ à 1 311€

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), 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 et 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 bâtiment et habitudes de vie, entretien des équipements...

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX



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. Elles peuvent évoluer entre la réalisation de l'audit et la concrétisation des travaux.

Aides nationales :

- MaPrimeRenov'

Aides locales :

- CEE (Certificats d'économies d'énergie) Standard
- Eco-Prêt à taux 0

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



Pour des conseils neutres et gratuits, échangez avec un conseiller France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov>

Tel : 0 808 800 700

**Détails des travaux énergétiques****Coût estimé(*TTC)****Murs**

- Isolation des murs par l'intérieur (donnant sur l'extérieur) ($R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $85,8 \text{ m}^2$)

Fourniture et mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur type fibre de bois, compris panneaux isolants et freine-vapeur. L'isolation des murs par l'intérieur devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)



- Isolation des murs par l'intérieur (donnant sur local non chauffé) ($R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $17,8 \text{ m}^2$)

Fourniture et mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur type fibre de bois, compris panneaux isolants et freine-vapeur. L'isolation des murs par l'intérieur devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)

≈ 15 218 €

- ▲ Ne pas bloquer l'humidité dans le mur existant avec un isolant trop imperméable à la vapeur d'eau ; utiliser un matériau avec une perméance comparable au matériau support
- ▲ L'utilisation d'une membrane frein-vapeur souple ou à porosité variable, d'un enduit ou d'une plaque frein-vapeur est obligatoire
- ▲ Isolation des murs par l'intérieur avec un R minimum de $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (Privilégier des isolants bio sourcé)

Toiture

- Isolation des combles ($R = 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ / surface isolée : $30,4 \text{ m}^2$)

Isolation des combles perdus type laine de bois soufflée compris isolant et pose du freine-vapeur. L'isolation des plancher de combles perdus devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $7 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)



- Isolation des toitures avec une pente $< 60^\circ$ ($R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ / surface isolée : $7,1 \text{ m}^2$)

Isolation des rampants de toiture type fibre de bois compris panneaux isolant et freine-vapeur. L'isolation des rampants de toitures devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $6 \text{ m}^2 \cdot \text{k/W}$ (privilégier des isolants biosourcés)

≈ 2 789 €

- ▲ Ne pas bloquer l'humidité dans le plafond existant avec un isolant trop imperméable à la vapeur d'eau ; utiliser un matériau avec une perméance comparable au matériau support
- ▲ L'utilisation d'une membrane frein-vapeur souple ou à porosité variable, d'un enduit ou d'une plaque frein-vapeur est obligatoire

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

- ▲ Isolation des plafonds avec un R minimum de 6 m²k/W pour les rampants, 6,5 m²k/W pour les toitures-terrasses et 7 m²k/W pour ceux donnant sur des combles (Privilégier des isolants bio sourcé)

Ventilation

- Installer une VMC Hygroréglable type B

Installation/remplacement du système de ventilation par une VMC Hygroréglable type B (Puissance entre 20W et 40 W)



Le groupe de ventilation (moteur, caisson) doit être installé dans un local non habité (combles, garage, faux plafond), Il doit être facilement accessible pour l'entretien (changement des filtres, nettoyage). Les conduits d'air doivent être étanches (pas de fuites) et isolés thermiquement dans les zones non chauffées pour éviter la condensation. Les conduits d'air doivent respecter une pente minimale vers les bouches pour éviter la stagnation d'eau. Le rejet d'air vicié se fait à l'extérieur (jamais dans les combles).

≈ 720 €

- ▲ Prévoir des entrées d'air hygro-réglables sur les menuiseries (hors pièces humides)



Détails des travaux induits



Coût estimé(*TTC)

- Travaux complémentaires poste isolation des murs (ITI) : Compris dépose du doublage existant, déport des divers points électriques, déport des radiateurs, déport de la cuisine, déport des diverses installations sanitaires, déport des réseaux de chauffage et canalisations
- Travaux complémentaires poste Plafonds : Compris réhausse/création de la trappe d'accès aux combles, création d'un plancher technique, matérialisation des divers points sensibles en combles, dépose du doublage existant
- Travaux complémentaires poste Ventilation : Compris création de la sortie du caisson VMC en toiture, installation de modules d'entrée d'air et d'extraction hygro-réglables, carottage et installation des gaines, création de gaines technique

≈ 6 680 €

≈ 1 439 €

≈ 1 172 €

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement kWhEP/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
 logement correctement ventilé	-71% (-185 kWhEP/m ² /an) -84% (-216 kWhEF/m ² /an)	-95% (-54.1 kg CO ₂ /m ² /an)	 insuffisant	de 592 € à 800 €	≈ 28 018 €

⚠ Les travaux d'ITI entraînent une modification du volume chauffé (Surface de référence et hauteur sous plafond) pris en compte dans le calcul de la consommation énergétique.

Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux

kWh/m²/an EP



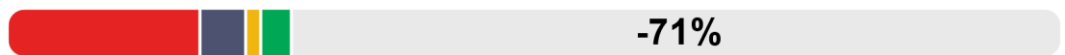
Après l'étape 1

kWh/m²/an EP



Après l'étape 2

kWh/m²/an EP



usage	chauffage	eau chaude	refroidissement	éclairage	auxiliaires	Total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	⚡ électrique 52 _{EP} (27 _{EF})	⚡ électrique 12 _{EP} (6 _{EF})		⚡ électrique 4 _{EP} (2 _{EF})	⚡ électrique 8 _{EP} (4 _{EF})	76 _{EP} (40 _{EF})
consommation d'énergie sans déduction photovoltaïque autoconsommée						
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 408€ à 552€	de 92€ à 124€		de 28€ à 38€	de 64€ à 86€	de 592€ à 800€

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), 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 et 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 bâtiment et habitudes de vie, entretien des équipements...

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Recommandations de l'auditeur

- Les isolants sols, murs et plafonds doivent être posés dans les règles de l'art. Notamment s'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique lors de la pose des isolants, veillez à ce que les isolants soient continus sur toute la surface des parois à isoler. Lors de la mise en œuvre, il convient de s'assurer du bon traitement des ponts thermiques du bâtiment (menuiseries, des planchers/plafonds hauts, bas et intermédiaires).

Avant toute intervention sur un mur, un plancher ou un plafond, il est important de faire réaliser un diagnostic visuel et technique par un professionnel pour déceler et régler les désordres éventuels (fissures importantes, infiltrations d'eau...).

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 BATIPRIX et ou d'estimation par l'auditeur pour les prestations qui n'y sont pas référencées.

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... Les plus-values sur les travaux liées à la présence d'amiante sur le bâti ne sont pas comprises dans nos estimations.

- Le bâtiment datant avant 1997, une fois le périmètre de travaux de rénovation défini, nous recommandons de faire réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT) et de définir les éventuels protocoles d'intervention pour assurer la sécurité des intervenants.
- Le poste d'amélioration: remplacement des menuiseries a été étudié, cependant le remplacement des menuiseries n'a pas été recommandé. En effet le coût de remplacement des menuiseries actuelles (Double vitrage récent) serait démesuré comparativement au gain énergétique apporté.
- Le poste d'amélioration: Isolation des planchers bas a été étudié, cependant le traitement de ce poste n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient démesurés comparativement au gain énergétique apporté.
- La surface de référence a été modifiée suite à l'intégration de travaux d'isolation par l'intérieur dans les scénarios de rénovation. Cette adaptation tient compte de la réduction de surface utile liée à l'ajout d'isolants sur les parois intérieures, afin de garantir une estimation plus précise des performances énergétiques après travaux

Avantages de ce scénario

- Avantages travaux en plusieurs étapes :

Adaptation du budget selon les coûts des différentes étapes de travaux.

De manière générale, on retiendra que pour qu'une rénovation par étapes soit performante, le nombre d'étapes doit être réduit à 2 voire 3, et qu'un soin particulier doit être apporté à l'étanchéité à l'air.

Scénario 3 "Scénario complémentaire"

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. Elles peuvent évoluer entre la réalisation de l'audit et la concrétisation des travaux.

Aides nationales :

- MaPrimeRenov'

Aides locales :

- CEE (Certificats d'économies d'énergie) Standard
- Eco-Prêt à taux 0

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



Pour des conseils neutres et gratuits, échangez avec un conseiller France Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/services-france-renov>

Tel : 0 808 800 700



Détails des travaux énergétiques



Coût estimé(*TTC)

Ventilation

- Installer une VMC Hygroréglable type B

Installation/remplacement du système de ventilation par une VMC Hygroréglable type B (Puissance entre 20W et 40 W)



Le groupe de ventilation (moteur, caisson) doit être installé dans un local non habité (combles, garage, faux plafond). Il doit être facilement accessible pour l'entretien (changement des filtres, nettoyage). Les conduits d'air doivent être étanches (pas de fuites) et isolés thermiquement dans les zones non chauffées pour éviter la condensation. Les conduits d'air doivent respecter une pente minimale vers les bouches pour éviter la stagnation d'eau. Le rejet d'air vicié se fait à l'extérieur (jamais dans les combles).

≈ 720 €

- ▲ Prévoir des entrées d'air hygro-réglables sur les menuiseries (hors pièces humides)

Production de chauffage et d'eau sanitaire

- Pompe à chaleur Air/Eau électrique (COP = 4.89)

Remplacement du générateur en place par une pompe à chaleur Air/Eau électrique avec ballon tampon de 190L (COP > 2,5)



- ▲ Un professionnel doit impérativement se déplacer au domicile pour effectuer une visite technique rigoureuse. Il doit calculer le volume de la maison, les déperditions, le volume d'eau du circuit de chauffage, la taille des radiateurs dans chaque pièce. Il pourra ainsi déterminer la température de fonctionnement des chauffages et choisir une PAC en conséquence.

≈ 18496 €

En cas de surdimensionnement : En cas de surdimensionnement, le coût de l'installation augmente sensiblement et le compresseur est très sollicité par des cycles marche arrêts fréquents. Cela entraîne une usure prématurée (coût d'entretien élevé) et des consommations électriques inutiles.

En cas de sous-dimensionnement : En cas de sous-dimensionnement, la pompe à chaleur air-eau ne pourra pas assurer le chauffage de la maison pendant les jours les plus froids de l'hiver qui causera une sensation de froid pour les occupants.



Détails des travaux induits



Coût estimé(*TTC)

- Travaux complémentaires poste Ventilation : Compris création de la sortie du caisson VMC en toiture, installation de modules d'entrée d'air et d'extraction hygro-réglables, carottage et installation des gaines, création de gaines technique



≈ 1172 €

- Travaux complémentaires poste Chauffage : Compris dépose de la chaudière, désembouage d réseau de chaleur, adaptation du circuit électrique, équilibrage du réseau

≈ 1805 €

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Résultats après travaux

Performance énergétique et environnementale globale du logement kWhEP/m ² /an et kg CO ₂ /m ² /an	Économies d'énergie par rapport à l'état initial	Réduction des GES (gaz à effet de serre)	Confort d'été	Dépenses d'énergie estimées/an	Coût estimé des travaux (*TTC)
 logement correctement ventilé	-47% (-123 kWhEP/m ² /an)	-90% (-51.6 kg CO ₂ /m ² /an)	 insuffisant	de 968 € à 1 310 €	≈ 22 193 €
	-72% (-183 kWhEP/m ² /an)				

⚠ Les travaux d'ITI entraînent une modification du volume chauffé (Surface de référence et hauteur sous plafond) pris en compte dans le calcul de la consommation énergétique.


Répartition des consommations annuelles énergétiques

Avant travaux
kWh/m²/an EP



Après travaux
kWh/m²/an EP



usage	chauffage	eau chaude	refroidissement	éclairage	auxiliaires	Total
consommation d'énergie (kWh/m ² /an)	 ⚡ électrique 113 _{EP} (59 _{EF})	 ⚡ électrique 12 _{EP} (6 _{EF})		 ⚡ électrique 4 _{EP} (2 _{EF})	 ⚡ électrique 9 _{EP} (5 _{EF})	138 _{EP} (73 _{EF})
consommation d'énergie sans déduction photovoltaïque autoconsommée						
frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	de 794€ à 1 074€	de 82€ à 112€		de 26€ à 34€	de 66€ à 90€	de 968€ à 1 310€

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), 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 et 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 bâtiment et habitudes de vie, entretien des équipements...

*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. Origine des coûts des travaux: BATIPRIX/ARTIPRIX

Recommandations de l'auditeur

- Les isolants sols, murs et plafonds doivent être posés dans les règles de l'art. Notamment s'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique lors de la pose des isolants, veillez à ce que les isolants soient continus sur toute la surface des parois à isoler. Lors de la mise en œuvre, il convient de s'assurer du bon traitement des ponts thermiques du bâtiment (menuiseries, des planchers/plafonds hauts, bas et intermédiaires).

Avant toute intervention sur un mur, un plancher ou un plafond, il est important de faire réaliser un diagnostic visuel et technique par un professionnel pour déceler et régler les désordres éventuels (fissures importantes, infiltrations d'eau...).

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 BATIPRIX et ou d'estimation par l'auditeur pour les prestations qui n'y sont pas référencées.

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... Les plus-values sur les travaux liées à la présence d'amiante sur le bâti ne sont pas comprises dans nos estimations.

- Le bâtiment datant avant 1997, une fois le périmètre de travaux de rénovation défini, nous recommandons de faire réaliser un repérage amiante avant travaux (RAAT) et de définir les éventuels protocoles d'intervention pour assurer la sécurité des intervenants.
- Le poste d'amélioration: remplacement des menuiseries a été étudié, cependant le remplacement des menuiseries n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient incohérents avec les contraintes du scénario complémentaire (travaux ne pouvant dépasser de 50% la valeur du bien)
- Le poste d'amélioration: Isolation des planchers bas a été étudié, cependant le traitement de ce poste n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient incohérents avec les contraintes du scénario complémentaire (travaux ne pouvant dépasser de 50% la valeur du bien)
- La surface de référence a été modifiée suite à l'intégration de travaux d'isolation par l'intérieur dans les scénarios de rénovation. Cette adaptation tient compte de la réduction de surface utile liée à l'ajout d'isolants sur les parois intérieures, afin de garantir une estimation plus précise des performances énergétiques après travaux
- Le poste d'amélioration: Isolation des murs a été étudié, cependant le traitement de ce poste n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient incohérents avec les contraintes du scénario complémentaire (travaux ne pouvant dépasser de 50% la valeur du bien)
- Le poste d'amélioration: Isolation des plafonds a été étudié, cependant le traitement de ce poste n'a pas été recommandé. En effet les coûts induits par les modifications de ce dernier seraient incohérents avec les contraintes du scénario complémentaire (travaux ne pouvant dépasser de 50% la valeur du bien)

Avantages de ce scénario

- Avantages travaux en une étape :
 - Meilleure gestion des interfaces entre travaux et coordination des différents corps de métier
 - Plan de financement défini une fois et sur tous les types de travaux
 - Réduction des nuisances liées au passage de plusieurs phases de travaux
 - Pas soumis à la variation des prix des matériaux liés à l'inflation
 - Projet de rénovation terminé sur un laps de temps défini et plus courts que sur plusieurs étapes

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 de la 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://bibliothèque.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
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel tous les 20 ans.
 vitrages	Ne pas obstruer les orifices de ventilation présents sur les fenêtres
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 radiateur	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.
 ventilation	Ne jamais boucher les entrées d'air

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' agréé par l'Anah (ou ses délégation) pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné.



Identifiez l'Accompagnateur Rénov' le plus proche de chez vous :

<https://france-renov.gouv.fr/annuaire-professionnels/mon-accompagnateur-renov>



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

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

3

Demande d'aides financières

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



Estimez les aides auxquelles vous avez droit sur le Simulateur Rénov' :

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

Créez votre compte MaPrimeRénov' :

maprimerenov.gouv.fr/prweb



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

www2.sfgas.fr/etablisements-affilies

2

Recherche des professionnels 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 vos demandes d'aides. Ne signez pas des 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 professionnel ici :

france-renov.gouv.fr/annuaire-rge

4

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

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

5

Réception des travaux

- A 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 espaces 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, pour pouvez-vous aider de fichier de réception de travaux standardisés, par exemple celles du programme Profeel:

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

Lexique et définitions

Rénovation énergétique performante

La rénovation énergétique performante d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est en principe un ensemble de travaux qui permettent à ce bâtiment ou à cette partie de bâtiment d'atteindre la classe A ou B du DPE après l'étude des 6 postes de travaux essentiels à la réussite d'une rénovation énergétique (isolation des murs, isolation des planchers bas, isolation de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire).

Rénovation énergétique performante globale

Une rénovation énergétique performante globale est une rénovation énergétique performante réalisée en une seule fois, dans un délai de moins de 18 mois pour une maison individuelle, et de moins de 36 mois pour un bâtiment d'habitation collective.

Neutralité carbone

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

Énergie 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.

Énergie primaire

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

Photovoltaïque autoconsommée

L'autoconsommation photovoltaïque consiste à consommer sa propre production d'électricité solaire. Elle permet donc d'utiliser une énergie locale et abondante.

Résistance thermique

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

Gaz à effet de serre

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

Déperditions thermiques

Les déperditions thermiques d'un bâtiment désignent la perte de chaleur à travers ses parois et par les échanges d'air avec l'extérieur.

Leur ampleur peut être estimée par le calcul d'un coefficient de déperditions thermiques, comparé à une valeur de référence pour le bâtiment.

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

Confort d'été

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

Label BBC Rénovation

Label de performance énergétique de référence en rénovation. Les bâtiments atteignant le niveau BBC ont de faibles besoins énergétiques et émettent peu de gaz à effet de serre.

C'est la performance, inscrite dans la loi, que chaque bâtiment doit viser d'ici à 2050.

Pathologie

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

Lexique et définitions

Surface de référence (et surface habitable)

La surface prise en compte pour l'établissement de l'audit est la surface de référence du bâtiment. Cette surface est la surface habitable du bâtiment, à laquelle il est ajoutée les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des pièces transformées en pièces de vie.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas non chauffées, volumes vitrés prévus à l'article R.155-1 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Isolation plancher de combles

L'isolation du plancher de combles consiste à disposer sur toute la surface du plancher de façon continue et jointive à la charpente et aux murs un procédé d'isolation composé d'un matériau isolant, d'un dispositif de fixation et de protection (pare vapeur, écran hautement perméable à la vapeur ...) . On peut isoler le plancher des combles avec des rouleaux d'isolant ou un isolant en vrac .

ITI

Dans le but de réduire les déperditions de chaleur, l'isolation des murs par l'intérieur consiste à appliquer un procédé d'isolation composé d'un matériau isolant, d'un dispositif de fixation et de protection (pare vapeur, ...) sur les parois intérieures du bâtiment, 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).

Système de pilotage

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

Isolation rampants de toiture, plafonds de combles

L'isolation des rampants sous toiture consiste à insérer un procédé d'isolation composé d'un matériau isolant, d'un dispositif de fixation et de protection (pare vapeur, écran hautement perméable à la vapeur ...) entre les chevrons et/ou au-dessous des chevrons de la toiture. Le but est de supprimer les déperditions de chaleur.

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.

Ventilation

Ensemble des dispositions et équipements destinés à faciliter l'aération des locaux, c'est-à-dire l'évacuation de l'air vicié et son renouvellement par de l'air frais. Le principe général consiste à faire entrer l'air frais par les pièces principales en façade (séjour, chambres) et à l'évacuer par les pièces de service (salles d'eau, cuisine), par des gaines de ventilation verticales débouchant en toiture

Fiche technique du logement

Cette fiche technique liste les caractéristiques techniques du bâtiment ou de la partie de bâtiment auditée renseignées par l'auditeur pour obtenir les résultats présentés dans la partie état initial de ce document.

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Justificatifs fournis pour établir l'audit :

Référence de l'audit : **A26590011903C**

Néant

Identifiant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **000AS-0217**








































Méthode de calcul : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **22/01/2026**

généralités	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	Département		59 - Nord
	Altitude	donnée en ligne	34
	Type de bien	observée ou mesurée	Maison Individuelle
	Année de construction	valeur estimée	1900
	Surface de référence du logement	observée ou mesurée	73.83
	Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	3
	Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2.65








































enveloppe	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
	Mur 1 Nord	Surface	observée ou mesurée	7.3 m ²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Inconnue
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur
		Doublage	observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
		Orientation	observée ou mesurée	Nord
	Mur 2 Ouest	Surface	observée ou mesurée	6.53 m ²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Inconnue
		Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
		Inertie	observée ou mesurée	Légère
		Type d'adjacence	observée ou mesurée	Local chauffé
		Doublage	observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Mur 3 Sud	Orientation	observée ou mesurée	Ouest
		Surface	observée ou mesurée	2.49 m ²
		Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
		Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
		Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Inconnue








































donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée	
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation		observée ou mesurée	Sud
Mur 4 Ouest	Surface		observée ou mesurée	0.58 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Inconnue
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
Mur 5 Sud	Surface		observée ou mesurée	2.35 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Inconnue
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
Mur 6 Ouest	Surface		observée ou mesurée	5.88 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui
	Année isolation		valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
Mur 7 Sud	Surface		observée ou mesurée	12.14 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui
	Année isolation		valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 8 Est	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Local chauffé
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation	 observée ou mesurée	Sud
	Surface	 observée ou mesurée	12.93 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation	 observée ou mesurée	Est
Mur 9 Nord	Surface	 observée ou mesurée	12.16 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation	 observée ou mesurée	Nord
Mur 10 Nord	Surface	 observée ou mesurée	10.93 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens	 observée ou mesurée	Non
	Inertie	 observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
Mur 11 Ouest	Doublage	 observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation	 observée ou mesurée	Nord
	Surface	 observée ou mesurée	8.72 m ²
	Matériau mur	 observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur	 observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	 observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	 valeur par défaut	1900

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée	
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation		observée ou mesurée	Ouest
Mur 12 Sud	Surface		observée ou mesurée	10.93 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui
	Année isolation		valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Local chauffé
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation		observée ou mesurée	Sud
Mur 13 Est	Surface		observée ou mesurée	12.03 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui
	Année isolation		valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation		observée ou mesurée	Est
Mur 14 Nord	Surface		observée ou mesurée	11.2 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui
	Année isolation		valeur par défaut	1900
	Bâtiment construit en matériaux anciens		observée ou mesurée	Non
	Inertie		observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence		observée ou mesurée	Extérieur
	Doublage		observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm
	Orientation		observée ou mesurée	Nord
Mur 15 Est	Surface		observée ou mesurée	12.05 m ²
	Matériau mur		observée ou mesurée	Briques pleines simples
	Epaisseur mur		observée ou mesurée	34 cm
	Isolation : oui / non / inconnue		observée ou mesurée	Oui

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée		
	Année isolation	✗	valeur par défaut	1900	
	Bâtiment construit en matériaux anciens	🔍	observée ou mesurée	Non	
	Inertie	🔍	observée ou mesurée	Légère	
	Type d'adjacence	🔍	observée ou mesurée	Extérieur	
	Doublage	🔍	observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm	
	Orientation	🔍	observée ou mesurée	Est	
	Mur 16 Sud	Surface	🔍	observée ou mesurée	11.2 m ²
Matériau mur		🔍	observée ou mesurée	Briques pleines simples	
Epaisseur mur		🔍	observée ou mesurée	34 cm	
Isolation : oui / non / inconnue		🔍	observée ou mesurée	Oui	
Année isolation		✗	valeur par défaut	1900	
Bâtiment construit en matériaux anciens		🔍	observée ou mesurée	Non	
Inertie		🔍	observée ou mesurée	Légère	
	Type d'adjacence	🔍	observée ou mesurée	Local chauffé	
	Doublage	🔍	observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm	
	Orientation	🔍	observée ou mesurée	Sud	
	Mur 17 Ouest	Surface	🔍	observée ou mesurée	4.94 m ²
		Matériau mur	🔍	observée ou mesurée	Cloison de plâtre
		Isolation : oui / non / inconnue	🔍	observée ou mesurée	Oui
		Année isolation	✗	valeur par défaut	1900
Bâtiment construit en matériaux anciens		🔍	observée ou mesurée	Non	
Inertie		🔍	observée ou mesurée	Légère	
Type d'adjacence		🔍	observée ou mesurée	Local non chauffé et non accessible	
Plafond sur toit terrasse (extension)	Doublage	🔍	observée ou mesurée	indéterminé avec lame d'air sup 15 mm	
	Orientation	🔍	observée ou mesurée	Ouest	
	Uph0 (saisie directe ou type plafond inconnu)	✗	valeur par défaut	2,5 W/m ² K	
	Surface	🔍	observée ou mesurée	10.29 m ²	
	Isolation : oui / non / inconnue	🔍	observée ou mesurée	Inconnue	
Combles aménagés sous rampant	Inertie	✗	valeur par défaut	Lourde	
	Type d'adjacence	🔍	observée ou mesurée	Extérieur	
	Surface	🔍	observée ou mesurée	7.07 m ²	
	Type	🔍	observée ou mesurée	Combles aménagés sous rampants	
	Isolation : oui / non / inconnue	🔍	observée ou mesurée	Inconnue	
Plafond sur combles - Plafond entre solives bois	Inertie	🔍	observée ou mesurée	Légère	
	Type d'adjacence	🔍	observée ou mesurée	Extérieur	
	Surface	🔍	observée ou mesurée	20.1 m ²	
	Type	🔍	observée ou mesurée	Entre solives bois avec ou sans remplissage	
	Isolation : oui / non / inconnue	🔍	observée ou mesurée	Oui	
	Epaisseur isolant	🔍	observée ou mesurée	15 cm	































donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Sans
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Ouest
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	 observée ou mesurée	20 °
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	 observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 3	Surface de baies	 observée ou mesurée	2.08 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	10 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Sans
	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Ouest
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	 observée ou mesurée	20 °
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	 observée ou mesurée	5 cm
Fenêtre 4	Surface de baies	 observée ou mesurée	1.15 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	10 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	 observée ou mesurée	Sans

donnée d'entrée	origine de la donnée	origine de la donnée	valeur renseignée
Fenêtre 5	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Ouest
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	 observée ou mesurée	30 °
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	 observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	 observée ou mesurée	2.16 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	10 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	 observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement	
Type volets	 observée ou mesurée	Sans	
Fenêtre 6	Orientation des baies	 observée ou mesurée	Ouest
	Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène
	Hauteur α	 observée ou mesurée	30 °
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
	Type d'adjacence	 observée ou mesurée	Extérieur
	Largeur approximative du dormant	 observée ou mesurée	5 cm
	Surface de baies	 observée ou mesurée	1.32 m ²
	Type de vitrage	 observée ou mesurée	Double vitrage horizontal
	Epaisseur lame air	 observée ou mesurée	14 mm
	Présence couche peu émissive	 observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	 observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	 observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	 observée ou mesurée	Horizontale ($25^\circ \leq$ Inclinaison $< 75^\circ$)
	Type menuiserie	 observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	 observée ou mesurée	Nu Extérieur
Type ouverture	 observée ou mesurée	Fenêtres battantes	
Type volets	 observée ou mesurée	Sans	
Orientation des baies	 observée ou mesurée	Ouest	
Type de masque proches	 observée ou mesurée	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	 observée ou mesurée	Homogène	

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée		
	Hauteur α	observée ou mesurée	30 °	
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui	
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur	
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	10 cm	
Porte d'entrée - Porte(s) bois avec double vitrage	Type de menuiserie	observée ou mesurée	Bois	
	Type de porte	observée ou mesurée	Vitrée double vitrage	
	Surface	observée ou mesurée	1.79 m ²	
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui	
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Extérieur	
	Largeur approximative du dormant	observée ou mesurée	5 cm	
	Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 1 Nord	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
		Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3.04 m
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 2 Ouest	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.72 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 3 Sud	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.19 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 4 Ouest	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	1.18 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 5 Sud	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	0.98 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 6 Ouest	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Type isolation	observée ou mesurée	Mur 6 Ouest : ITI	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	2.22 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 7 Sud	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Type isolation	observée ou mesurée	Mur 7 Sud : ITI	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4.58 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 8 Est	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Type isolation	observée ou mesurée	Mur 8 Est : ITI	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4.88 m	
Linéaire Plancher sur terre plein - Dalle béton Mur 9 Nord	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur	
	Type isolation	observée ou mesurée	Mur 9 Nord : ITI	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	4.59 m	
Linéaire Fenêtre 1 Mur 3 Sud	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur	
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3.96 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm	
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non	
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur	
	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur	

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 4 Ouest	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	1.66 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 4 Ouest	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5.96 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 11 Ouest	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	4.3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 5 Mur 11 Ouest	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5.29 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte d'entrée - Porte(s) bois avec double vitrage Mur 3 Sud	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	0 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
Linéaire Mur 9 Nord (à gauche du refend)	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
Linéaire Mur 9 Nord (à droite du refend)	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2.65 m
	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Refend - Mur
	Type isolation	 observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2.65 m

équipements

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Chaudière basse température	Type d'installation de chauffage	 observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière basse température
	Surface chauffée	 observée ou mesurée	73.83 m ²
	Année d'installation	 observée ou mesurée	2001
	Energie utilisée	 observée ou mesurée	Gaz
	Présence d'une ventouse	 observée ou mesurée	Oui
	QP0	 valeur par défaut	0.24 kW
	Pn	 document fourni	24 kW
	Rpn	 valeur par défaut	89.57 %
	Rpint	 valeur par défaut	89.57 %
	Présence d'une veilleuse	 observée ou mesurée	Non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 observée ou mesurée	Oui
	Type émetteur	 observée ou mesurée	Radiateur non Monotube, avec robinets thermostatiques
	Période d'installation émetteur	 observée ou mesurée	1980
	Surface chauffée par émetteur	 observée ou mesurée	73.83 m ²
	Type de chauffage	 observée ou mesurée	Central avec régulation pièce par pièce
	Equipement d'intermittence	 observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
Présence de comptage	 observée ou mesurée	Non	
Type de distribution	 observée ou mesurée	Radiateur (73.83m ²): Réseau individuel eau chaude moyenne température	
Chaudière basse température Gaz naturel	Type générateur	 observée ou mesurée	Chaudière basse température Gaz naturel
	Type production ECS	 observée ou mesurée	Individuel couplé à la production de chauffage
	Présence d'une veilleuse	 document fourni	Non
	Bouclage / Traçage	 observée ou mesurée	Réseau non bouclé
	Pièces alimentées contiguës	 observée ou mesurée	Oui
	Production en volume habitable	 observée ou mesurée	Oui
Ventilation	Type de ventilation	 observée ou mesurée	Ventilation par ouverture de fenêtres
	Q4Paconv/m ²	 valeur par défaut	2
	Année installation	 valeur par défaut	1900
	Plusieurs façades exposées	 observée ou mesurée	Oui
	Menuiseries avec joints	 observée ou mesurée	Oui

Annexe - Certificat de qualification



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



Bureau Contrôle Certification

N° de certification
B2C 1171

CERTIFICATION DE PERSONNES
attribuée à :

Kévin VAMBRE
Dans les domaines suivants :

<p>Amiante sans mention : Secteur B - certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification</small></p>
<p>Plomb sans mention : Secteur A - Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification</small></p>
<p>Certification DPE sans mention : Secteur D - certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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</small></p>
<p>Audit énergétique : Secteur Dter - certification des personnes réalisant des audits énergétiques</p>
<p>Obtenu le : 26/03/2025 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.</small></p>
<p>Électricité : Secteur F - certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification</small></p>
<p>Gaz : Secteur E - certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification</small></p>
<p>Termites : Secteur C - certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole</p>
<p>Obtenu le : 31/03/2023 Valable jusqu'au : 24/05/2029*</p> <p><small>Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification</small></p>

Fait à STRASBOURG, le 26 mars 2025

Responsable Qualité
SCHNEIDER Sandrine



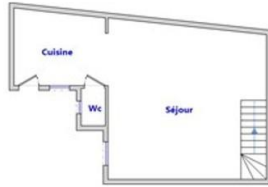
*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : B.2.C@outlook.com • www.b2c-france.com

Annexe - Plans ou croquis

Document 1

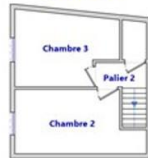
Rez de chaussée



Etage 1



Etage 2



Annexe - Autres documents

- Parcelle 1



geoportail-urbanisme

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Références cadastrales

Département : 59
 Commune : Roubaix
 Code Insee : 59512
 Section : AS
 Feuille : 1
 Numéro de parcelle : 0217
 Contenance : 51 m²

Légende

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

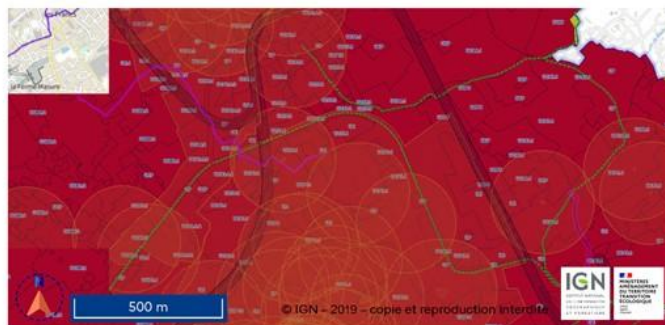
Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

- **Parcelle 2**



geoportail-urbanisme

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE




Références cadastrales

Département : 59
Commune : Roubaix
Code Insee : 59512
Section : AS
Feuille : 1
Numéro de parcelle : 0217
Contenance : 51 m²

Légende

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)





-  Parcelle classée UE
Zone d'activités diversifiées

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Qualité urbaine et architecturale

-  Hauteur maximale
Hauteur : Hauteur façade / hauteur absolue : NR/22
-  Stationnement
Stationnement : Règles de stationnement S4 (Dispositions générales)

Périmètres d'informations

-  Périmètre de droit de préemption urbain
DPU - Application du droit de préemption urbain
-  Site archéologique
Archéologie préventive AP3 : Saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m²
-  Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets
Annexe sanitaire : Assainissement collectif
-  Projet de plan de prévention des risques
Secteurs soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles - Moyen
- Secteur dans lequel les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir
Périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué
Autre périmètre, secteur, plan, document, site, projet, espace
AC4 (ZPPAUP) : AVAP - ROUBAIX
Secteur dans lequel l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable
Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
T7 Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

-  Sites patrimoniaux remarquables (SPR) (AC4)

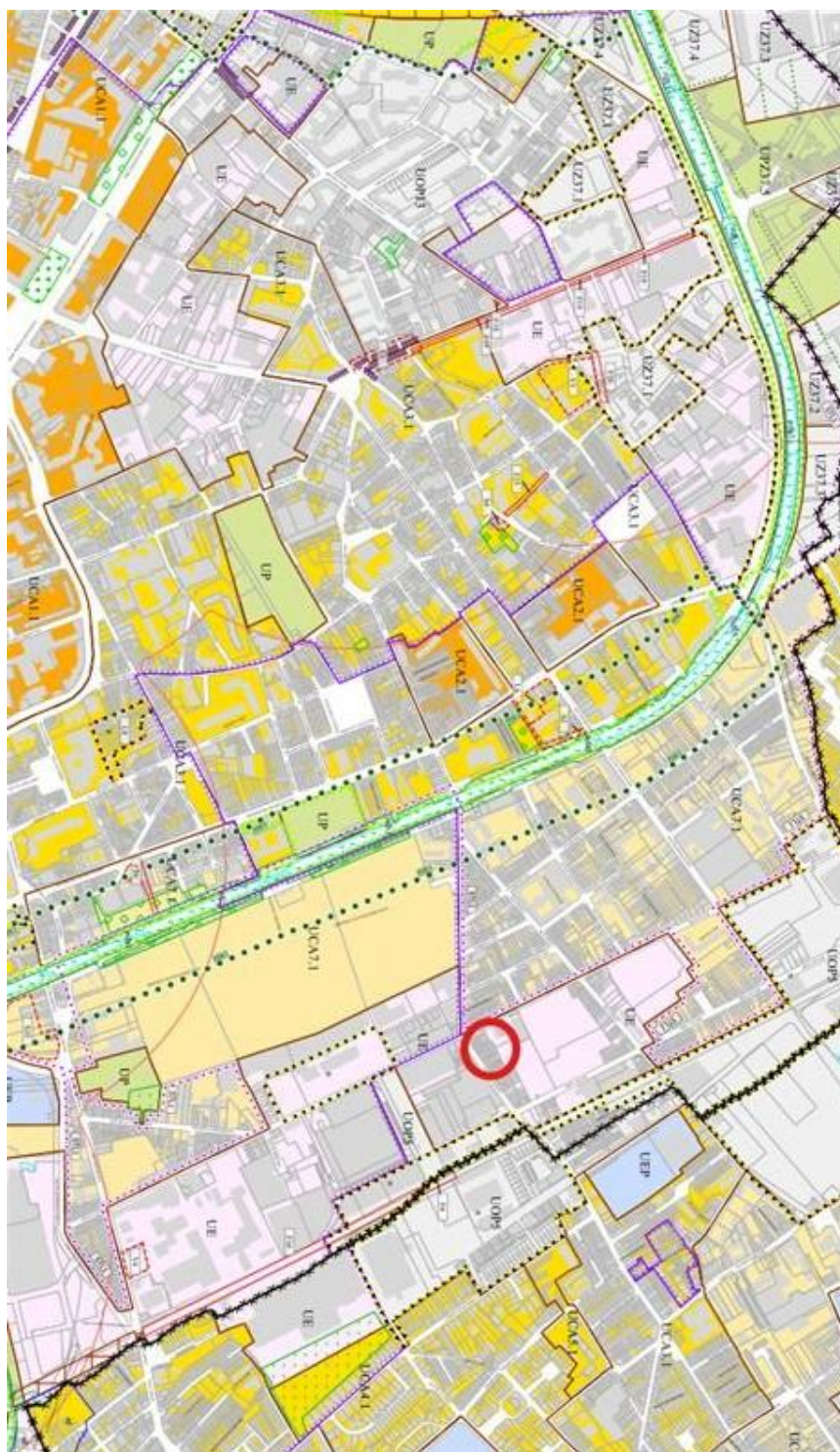
SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

-  SCOT DE LILLE METROPOLE

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

- **Réglement graphique**



• Légende rglt graphique

DESTINATION DES SOLS [RÈGLEMENT]

Urbain mixte

- [1] Centralités
- [2] Tissu mixte dense
- [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
- [4] Tissu résidentiel intermédiaire
- [5] Tissu résidentiel collectif
- [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
- [7] Tissu résidentiel diversifié
- [8] Hameaux

Urbain spécial

- [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
- [UAL] Zone Eurâimentaire
- [UCH] Zone des activités hospitalières
- [UCJ] Zone de la cité jardin de la défrance
- [UCP] Zone du centre pénitentiaire
- [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
- [UGS] Zone du site du Grand stade
- [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
- [ULM] Zone du quartier du ballon
- [UPL] Zone portuaire
- [USN] Zone Eurasanté Sport et Nutrition
- [UU] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
- [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
- [UV2] Zone de l'aérodrome

Parc Urbain

- [UP] Zone de parc urbain

Agricole

- [A] Zone agricole

Urbain économique

- [UE] Zone d'activités diversifiées
- [UI] Zone d'industrie
- [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
- [UX.x] Centralité commerciale complémentaire

Urbain aménagement

- [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
- [UOP] Zone d'opération d'aménagement

À urbaniser

- [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
- [AUCJ] Zone à urbaniser constructible activités
- [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
- [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

Naturel

- [N] Zone naturelle
- [NE] Zone naturelle écologique
- [NJ] Zone naturelle de jardin
- [NP] Zone naturelle protégée
- [NZ] Zone naturelle tampon

Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables
- [UGE] Villes gardiennes de l'eau

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

- Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captant
- Secteur de vulnérabilité des champs captant [AAC et AAC1]
- Linéaire commercial "toute activité"
- Linéaire commercial "artisanal et commercial"
- Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
- Marge de recul
- Prescriptions spéciales de voirie
- Secteur de très bonne desserte et de densité minimale
- Secteur affecté au domaine public ferroviaire
- Cheminement piéton et itinéraire cyclable existants ou à créer
- Secteur de performances énergétiques et environnementales renforcées [SPEER 1 à 3]

RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

- Sols pollués [n ou n1]
- Autres secteurs à risque d'inondation [id] et risque minier [lm]

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

- Secteur à risque d'inondation du PPRI: de la Vallée de la Marque [a] de la Lys aval [b]
- Secteur à risque d'inondation du PPRI: Ruissellement au Nord-Ouest de Lille [c]

[ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]

- [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

- Parcelle
- Emprise bâtie
- Limite communale
- Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]

Echelle ou 1 : 5000

La cartographie du Plan de la ME sur les communes voisines est portée sur ce plan à titre indicatif

- **Extrait du PLU de la métropole Lilloise (Zone UE)**

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux, mais aussi les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore la restauration de taille mesurée, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

Il est identifié l'Emplacement réservé « ERL4 » relatif au site dit de la borne de l'espoir à Lezennes et Villeneuve d'Ascq. Pour tirer profit de la proximité du secteur de l'université de Lille et ses diverses installations, les programmes d'hébergement à destination des étudiants et du public accueilli peuvent être autorisés. Le projet doit s'intégrer dans la continuité architecturale des constructions existantes aussi bien en termes de volumétrie, de matériaux et d'implantation.

Il est identifié l'Emplacement réservé « ERL1 » le long de l'avenue de la Marne à Wasquehal afin de respecter les objectifs à atteindre en terme de mixité sociale, par la réalisation logements locatifs sociaux. Le projet doit s'intégrer dans la continuité architecturale des constructions existantes en termes d'implantation. De plus, un traitement paysager de qualité doit être prévu.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituées d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU. Cette reconstruction ne devra pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Règles d'implantation</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit : <ul style="list-style-type: none"> - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L>H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non réglementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux, ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits sauf extensions prévues à l'article 2.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE1 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions neuves à usage d'artisanat et commerce de détail.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Est autorisée, l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Règles d'implantation</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit : <ul style="list-style-type: none"> - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non réglementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE 2 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Règles d'implantation</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit : <ul style="list-style-type: none"> - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non réglementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 3

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités et les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile spécifiquement encadrés.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE 3 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique,

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés les constructions neuves, extensions et changements de destination de surfaces correspondant à un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à conditions :

- Que ce point de retrait ne soit pas intégré à une construction d'artisanat ou de commerce de détail,
- Que sa surface de plancher totale n'excède pas 4000 m².

Est autorisée la reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU. Cette reconstruction ne devra pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée, l'extension mesurée des constructions à usage de restauration, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Règles d'implantation</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit : <ul style="list-style-type: none"> - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	<i>Bande de constructibilité</i>	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	<i>Espace paysagers communs</i>	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non réglementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES INDUSTRIELLES – UI

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui est occupée en tout ou en partie par des activités et dont la vocation industrielle doit être non seulement maintenue mais privilégiée et renforcée.

Afin de préserver la vocation industrielle de la zone, les autres occupations du sol incompatibles avec son caractère y sont interdites telles que l'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage, l'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le bureau non liés à un établissement occupant à titre principal l'unité foncière.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

L'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisés dès lors que ces sous-destinations sont l'accessoire d'un établissement occupant à titre principal l'unité foncière.

Sont autorisés les exploitations agricoles, les entrepôts dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Les travaux et aménagement visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Dans le périmètre des briqueteries existantes, l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la construction de centres de recyclage liés à cette activité.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Règles d'implantation</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée). Ce retrait ne pourra être inférieur à 15 mètres si la voie constitue également une limite de la zone UI.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (LzH/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UI avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contiguës. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

Attestation RC Pro 2024-2025



Allianz Responsabilité Civile des Diagnostiqueurs Immobiliers

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1 Cours Michelet – CS 30051, 92076 PARIS LA DEFENSE atteste que :

SAS AREX MARTEL EXPERTISE
AREX
2 AV DE LA COTE D OPALE
62780 CUCQ
RCS 453990103

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le n° **48806529** qui a pris effet le 01.07.2012.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Diagnostics réglementaires liés à la vente ou location d'immeubles, dans le domaine du :

- Risque d'exposition au plomb
- Repérage amiante avant vente
- Dossier technique amiante
- Présence de termites
- Etat parasitaire
- Installation intérieure d'électricité, de gaz
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic d'assainissement non collectif
- Loi Carrez
- Millièmes
- Prêt à taux zéro
- Certificat de décence
- Repérage d'amiante avant travaux ou démolition
- Accessibilité des handicapés
- Sécurité piscine
- Infiltrométrie et thermographie à infrarouge, **sans préconisation**, dans le cadre des diagnostics réglementaires.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) et Audit énergétique des immeubles en monopropriété étiquetés E, F et G réalisé en complément du DPE dans le cadre de la loi N° 2021-1114 du 22.04.2021 et textes subséquents.



- DPE avec mention collectif (immeubles collectifs à usage d'habitation)
Réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Recherche de plomb avant travaux/avant démolition
- Document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement collectif.
- Détection de fuite d'eau dans les bâtiments

A L'EXCLUSION DE TOUTE AUTRE ACTIVITE DE DIAGNOSTIC ET D'EVALUATION IMMOBILIERE

La présente attestation est valable du 01/07/2025 au 30/06/2026.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).
Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Paris La Défense, le 03.07.2025

Pour la Compagnie,



Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des assurances
Société anonyme au capital de 991.987.200 €
1, Avenue Michels
CS 30051
92078 Paris La Défense Cedex
842 140 261 RCS Nanterre



Responsabilité Civile Exploitation	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Dommages ne résultant pas d'une atteinte à l'environnement (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus OUI 6 100 000 EUR par sinistre sans pouvoir dépasser, pour les dommages ci-après : - Dommages matériels et immatériels consécutifs sauf cas ci-après : <ul style="list-style-type: none"> . Vol par préposés : OUI 800 000 EUR par sinistre . OUI 15 300 EUR par sinistre - Dommages immatériels non consécutifs..... OUI 305 000 EUR par sinistre • Dommages résultant d'une atteinte à l'environnement accidentelle (hors dommages à vos préposés, visés ci-dessous) <ul style="list-style-type: none"> - Tous dommages confondus..... OUI 300 000 EUR par année d'assurance Sans pouvoir dépasser 150 000 EUR par sinistre • Dommages à vos préposés <ul style="list-style-type: none"> - Dommages corporels et matériels accessoires OUI 1 000 000 EUR par année d'assurance 		
Responsabilité Civile Professionnelle	Garanties souscrites	Montants maximums garantis
<ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus..... OUI 500 000 EUR par année d'assurance et 300 000 EUR par sinistre dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dommages matériels et immatériels consécutifs aux biens (objets, documents supports informatiques) remis en vue de l'exécution d'une prestation y compris frais de reconstitution..... OUI 100 000 EUR par année d'assurance - Dommages résultant d'infections informatiques..... OUI 30 000 EUR par année d'assurance 		
Défense Pénale et Recours Suite à Accident	Garantie souscrite	Montants maximums garantis
Frais et honoraires assurés, quel que soit le nombre de victimes	OUI	30 000 EUR HT par année d'assurance