



AUDIT ÉNERGÉTIQUE ET CHASSE AUX PASSOIRES THERMIQUES

Le Plan d'Action pour Atteindre le DPE A ou B

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux juridiques

La chasse aux passoires thermiques n'est plus une option : les logements classés F et G font désormais l'objet d'interdictions progressives de location, et leur valeur de revente est directement pénalisée sur le marché. Pour un propriétaire occupant comme pour un investisseur, la rénovation énergétique est devenue un enjeu patrimonial autant qu'environnemental.

Ce guide vous aide à décrypter l'audit énergétique réglementaire, à hiérarchiser les postes de travaux les plus rentables, et à mobiliser les aides financières disponibles avant même la signature des devis.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Ne signez jamais un devis de travaux de rénovation énergétique avant d'avoir déposé votre dossier de subvention : la plupart des aides (MaPrimeRénov', CEE) exigent que les travaux n'aient pas encore débuté au moment de la demande.

2. Les étapes chronologiques du projet

Étape 1 — Lecture de l'Audit Énergétique réglementaire

- Analyse de la classe DPE actuelle et des postes de déperdition identifiés (toiture, murs, menuiseries, ventilation).
- Étude des scénarios de travaux proposés par l'auditeur (mono-geste, bouquet de travaux, rénovation globale).
- Vérification de la cohérence entre le scénario choisi et l'objectif de classe énergétique visé (B ou C).

Étape 2 — Hiérarchisation des postes de travaux

- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) ou par l'intérieur (ITI) selon la configuration du bâti.
- Remplacement des menuiseries par du double ou triple vitrage à rupture de pont thermique.
- Installation d'une ventilation double flux pour limiter les déperditions liées au renouvellement d'air.

Étape 3 — Choix du système de chauffage décarboné

- Pompe à chaleur air/eau ou géothermique selon la configuration du terrain et du bâti.
- Chaudière biomasse (granulés, bûches) pour les logements avec accès à un espace de stockage adapté.
- Dimensionnement précis du système par un bureau d'études thermique pour éviter le surdimensionnement.

Étape 4 — Montage des dossiers de subventions

- MaPrimeRénov' : vérification du barème de ressources et du parcours (par geste ou accompagné).
- Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) : cumul possible avec MaPrimeRénov' sous conditions.
- Recours obligatoire à un Accompagnateur Rénov' agréé pour les dossiers de rénovation d'ampleur.

Étape 5 — Test d'étanchéité à l'air en fin de chantier

- Test d'infiltrométrie obligatoire pour valider la performance réelle de l'enveloppe rénovée.
- Identification et traitement des fuites d'air résiduelles avant réception des travaux.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Faites toujours réaliser le test d'infiltrométrie avant la pose des finitions intérieures : il est alors encore possible de corriger les fuites d'air détectées sans reprise lourde.

3. Check-list technique, administrative et réglementaire

N°	Poste de contrôle	Test / Méthode de vérification	Point de vigilance / Impact financier
01	Audit énergétique	Lecture des scénarios de travaux proposés	Scénario mal choisi = objectif de classe non atteint
02	Isolation (ITE/ITI)	Vérification de l'épaisseur et de la résistance thermique (R)	Isolation insuffisante = non-éligibilité aux aides
03	Menuiseries	Vérification du coefficient Uw et du classement AEV	Menuiserie non conforme = perte de performance
04	Ventilation double flux	Vérification du dimensionnement et de l'équilibrage	Sous-dimensionnement = qualité d'air dégradée
05	Chauffage décarboné	Étude de dimensionnement thermique préalable	Surdimensionnement = surcoût et cyclage excessif
06	Dossier de subvention	Dépôt avant signature des devis	Dépôt tardif = perte du droit à l'aide
07	Étanchéité à l'air	Test d'infiltrométrie en fin de chantier	Non-conformité = travaux de reprise complémentaires

Check-list synthétique détachable

- ☐ Audit énergétique lu et scénario de travaux choisi.
- ☐ Postes de travaux hiérarchisés (isolation, menuiseries, ventilation).
- ☐ Système de chauffage décarboné dimensionné par un bureau d'études.
- ☐ Dossiers de subvention déposés avant signature des devis.
- ☐ Test d'infiltrométrie programmé en fin de chantier.

4. Le chiffrage budgétaire et la gestion des surcoûts cachés

Poste de dépense	Statut	Estimation
Audit énergétique réglementaire	Obligatoire (logement F/G)	500 € à 1 000 €
Isolation thermique par l'extérieur	Selon scénario retenu	100 € à 200 € / m ²
Remplacement des menuiseries	Selon scénario retenu	500 € à 1 200 € / fenêtre
Ventilation double flux	Selon scénario retenu	4 000 € à 9 000 €
Pompe à chaleur air/eau	Selon scénario retenu	10 000 € à 18 000 € avant aides
Accompagnateur Rénov' (dossier d'ampleur)	Obligatoire au-delà d'un certain montant	Variable, partiellement subventionné

Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Faites toujours chiffrer le reste à charge réel après déduction des aides avant de signer un devis : les montants affichés par certains artisans intègrent parfois des aides auxquelles vous n'êtes pas éligible.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Signer un devis de travaux avant d'avoir déposé le dossier de subvention correspondant.
- Choisir un mono-geste isolé sans cohérence avec un scénario global de rénovation.
- Surdimensionner le système de chauffage par manque d'étude thermique préalable.
- Négliger le test d'étanchéité à l'air, pourtant déterminant pour la performance réelle.

Plan d'action recommandé

1. Faire réaliser l'audit énergétique et choisir un scénario cohérent de travaux.
2. Déposer les dossiers de subvention avant toute signature de devis.
3. Faire dimensionner précisément le système de chauffage par un bureau d'études.
4. Programmer le test d'infiltrométrie avant la pose des finitions intérieures.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

Atteindre une classe énergétique A ou B ne s'improvise pas : cela nécessite une hiérarchisation rigoureuse des travaux et une bonne maîtrise des dispositifs d'aide. Le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne pour transformer votre passoire thermique en logement performant, dans le respect de votre budget.