

Prestation subventionnée
par Métropole Renov'

Diagnostic Architectural et Énergétique DAE

Le référentiel



Document destiné à identifier le rôle et les étapes du DAE pour les architectes et bureaux d'études.

Sommaire

1. Le DAE, un outil au service de la qualité des projets	2
2. À qui s'adresse ce diagnostic ?	3
3. Qui peut réaliser la prestation ?	4
4. À quel moment du parcours d'accompagnement ?	5
5. Les étapes pour les prestataires	6
6. Les attendus : les livrables de la prestation	7
7. Quelles données de diagnostic ?	7
8. Le projet de travaux, les critères des scénarios	8
9. Le rapport de DAE, sur la forme	9
10. La check-list du rapport	10

1. Le DAE, un outil au service de la qualité des projets

Le territoire de la Métropole du Grand Paris comporte, majoritairement hors Paris intra-muros, une variété de typologies d'habitats individuels et micro-collectifs, qui fait face pour partie à la nécessité de **travaux d'amélioration, de rénovation ou d'adaptation importants**.

Pour atteindre les **objectifs nationaux en matière de neutralité carbone du parc résidentiel à l'horizon de l'année 2050** et de **diminution de la précarité énergétique** liée au logement, il est indispensable d'accompagner les particuliers dans la définition et la réalisation de leurs projets de travaux, de les doter **d'outils d'aide à la décision fiables** et de les informer sur l'offre d'entreprises, d'artisans et de prestataires qualifiés. Il s'agit à ce titre de mobiliser les ressources locales afin de constituer une « communauté d'acteurs ».

L'amélioration et la rénovation du parc privé diffus constitue un **enjeu majeur sur le territoire de la Métropole du Grand Paris**. C'est dans cette logique que le dispositif **Pass'Réno Habitat** propose aux particuliers et aux professionnels un **service d'accompagnement neutre, gratuit et indépendant** sur tous les aspects de la **rénovation globale de l'habitat individuel et du micro-collectif**, porté par des aides financières spécifiques, [Métropole Renov'](#), pour l'étape du diagnostic (via le DAE) et pour les étapes de maîtrise d'œuvre (AMO et MOE).

Les propriétaires rencontrent des difficultés à s'engager dans des travaux parfois très coûteux, et l'étape du diagnostic de leur logement est bien souvent limitée aux aspects thermiques.

C'est pourquoi le présent référentiel propose d'encadrer la réalisation d'une prestation globale, portant à la fois sur **l'état technique et architectural du bâtiment : le Diagnostic Architectural et Énergétique (DAE)**.



L'ambition du DAE est de :

- Augmenter la complétude et la qualité de l'étape de diagnostic du bâti, des usages, du patrimoine, afin de guider le propriétaire vers une rénovation ambitieuse, adaptée et performante,
- Augmenter le nombre de rénovations de qualité architecturale et patrimoniale,
- Favoriser l'accès du plus grand nombre aux aides financières,
- Assurer un suivi adapté pour les particuliers non habitués à être maître d'ouvrage, et tout particulièrement les plus précaires, dans les relations aux différents professionnels du projet,
- Permettre aux professionnels d'accéder à des clients accompagnés dans leur projet



Ce qu'il n'est pas : une mission de maîtrise d'œuvre (MOE)

Celle-ci pourra s'envisager à l'issue du DAE, avec le même prestataire ou pas. Elle peut être partielle ou complète, réalisée par tout professionnel dûment assuré et affilié Pass'Réno Habitat, et fait l'objet **d'une aide de 3000€** de la part de la Métropole du Grand Paris. Une **notice** décrit cette mission.

Plus d'informations sur le site de [Métropole Renov' – volet Habitat individuel/](#)

2. A qui s'adresse ce diagnostic ?

Il peut être réalisé pour tout propriétaire de maison individuelle, ou monopropriété de moins de 5 logements (micro-collectif), quelles que soient la date de construction du bien et la localisation, le code postal devant être inclus dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris.

Le DAE s'avère une étape pertinente pour tout propriétaire qui a non seulement besoin d'une évaluation énergétique (l'audit) mais aussi d'une vision globale de son bâtiment, et de ses perspectives de projet.

En effet l'audit seul ne suffira pas dans les situations suivantes :

- Pathologies du bâti : fissures, humidité, moisissures, etc...,
- Projet architectural d'agrandissement ou de surélévation : extension, étage, serre bioclimatique, remaniement intérieur,
- Enjeu architectural : construction disparate en époques et en matériaux, façades protégées, bâti ancien et matériaux spécifiques,
- Contextes particuliers identifiés avec le conseiller France Renov'

Articulation du DAE avec les étapes du projet :

À l'étape de la préqualification, le conseiller France Renov' pourra évaluer si le projet aura besoin également d'une mission de MAR (Mon Accompagnateur Renov'), qui est obligatoire pour l'obtention des aides de rénovation performante. Dans ce cas, il pourra conseiller au propriétaire de confier le DAE à un professionnel agréé MAR, afin d'assurer la continuité de la prestation, dont l'audit énergétique est la pierre angulaire.

Et si le projet s'oriente vers une mission de maîtrise d'œuvre, l'architecte prestataire du DAE pourra soumettre une offre de mission également pour cette phase.

Le propriétaire reste libre de changer de professionnel, bien entendu, mais l'objectif est d'assurer une continuité dans la logique des étapes depuis le diagnostic vers le projet et sa réalisation avec le même interlocuteur.

3. Qui peut réaliser la prestation ?

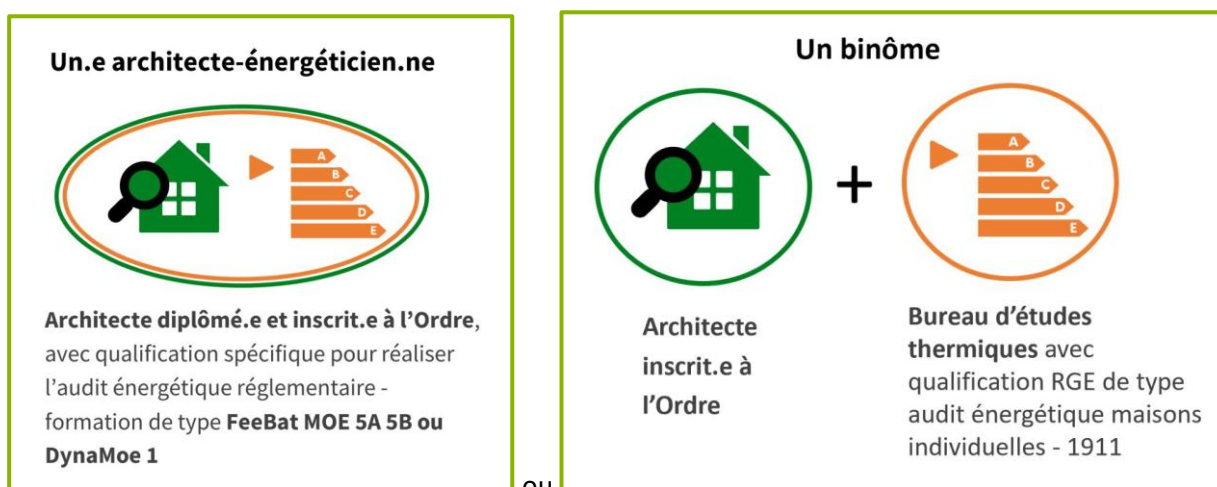
Le DAE doit être réalisé par un ou des professionnel.s **affilié.s à l'annuaire Pass' Reno Habitat**.

Si je ne suis pas affilié à Pass'Réno Habitat, je m'inscris et demande mon affiliation, car c'est une condition pour que les ménages bénéficient des aides financières de la Métropole du Grand Paris.

<https://pro.passrenohabitat.fr/je-cree-mon-compte>



Deux configurations sont possibles : un architecte énergétique seul ou un binôme architecte + thermicien.



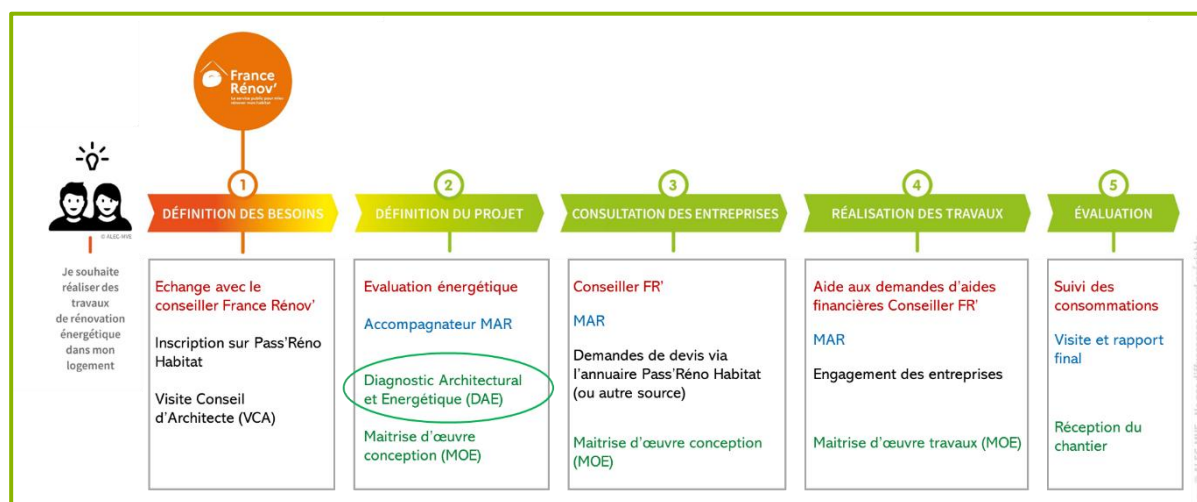
ou

En effet, les deux compétences sont attendues pour réaliser les deux volets de ce diagnostic : une **compétence architecturale** pour donner une vision globale de la construction, vérifier qu'elle convient aux usages, identifier les points forts et les points faibles du bâtiment, et une **compétence énergétique** afin d'effectuer toutes les mesures et vérifications du contexte hygro-thermique du bien, selon les textes en vigueur.

4. À quel moment du parcours d'accompagnement ?

Ce diagnostic est un outil d'aide à la décision, et en tant qu'audit, il doit donc être réalisé avant le début des travaux, à l'étape de la **définition du projet**.

Il s'intègre pleinement au parcours d'accompagnement proposé par **Pass'Réno Habitat** :



Le **conseiller France Renov'** (le cas échéant : un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage désigné par la collectivité) procède, avec le propriétaire, à une préqualification de son projet. Il vérifie si le DAE est une étape pertinente pour le parcours du projet, et c'est lui qui produit l'attestation de préqualification nécessaire à la demande de subvention auprès de la Métropole par le particulier.

En l'absence d'audit énergétique, cette **préqualification** s'appuie sur une estimation sommaire des potentiels d'amélioration de la performance énergétique du bien (qui ne présage cependant pas des résultats de l'audit énergétique réalisé ultérieurement). Cf. les notes du règlement des aides Métropole Renov'.

Le **DAE a un objectif de conseil et d'orientation**, afin de contribuer à mieux **définir le projet** de rénovation du particulier maître d'ouvrage. Il n'est pas prescriptif dans la mesure où il n'a pas valeur de Dossier de Consultation des Entreprises de travaux. À ce titre, il ne constitue pas une mission de maîtrise d'œuvre de conception ou de conduite de travaux. Il peut en précéder une lorsque cela est nécessaire.

5. Les étapes pour les prestataires

1. **Cas 1** - la demande de devis de DAE arrive par la plateforme Pass'Réno Habitat, les professionnels répondent directement.

Cas 2 - le professionnel a été contacté directement : il conseille au propriétaire de contacter son Conseiller France Renov' local, afin de bénéficier de l'accompagnement et des aides. (Rappel : le.s professionnel.s doit être affilié à Pass'Réno habitat).

2. Relire le référentiel et sa check-list finale, vérifier qu'on a bien une version à jour du modèle de devis de DAE (auprès de son référent Pros), et prendre connaissance du contexte du projet sur la plateforme. Il est toujours utile de s'assurer que le DAE est adapté au besoin et au contexte.
3. Échanger avec le propriétaire pour recueillir des informations complémentaires, et sur cette base éditer puis faire valider le devis.

Les prestataires en binôme peuvent utiliser le fichier Excel « *calcul des honoraires du DAE* » pour clarifier la répartition. Ils se mettent d'accord sur la répartition des tâches et les modalités d'échange en vue de la mise en commun des données pour éditer le rapport.

4. Le devis est transmis par le propriétaire (le prestataire peut utiliser le *modèle de devis Pass'Réno Habitat*) au Conseiller France Renov' qui peut alors créer l'*attestation de préqualification* et la lui retransmettre. Puis le particulier téléverse l'attestation dans son espace personnel sur le site de la Métropole pour instruction.
5. La mission peut commencer : organisation de la visite sur place pour les relevés.
6. Rédaction du rapport sur la base de la check-list, avec la *page de garde de Pass'Réno Habitat*, et en prenant soin d'échanger si on est en binôme afin de compiler les données. Le document commun, qui sera basé sur le fichier officiel de l'audit énergétique pourra être complété par des annexes. Rappel : l'audit en tant que tel doit pouvoir être transmis à l'Anah pour l'instruction du dossier.

Un délai de 30 jours maximum est recommandé.

7. Échanges avec le propriétaire pour vérifier que les scénarios proposés sont opérants.
8. Restitution finale du rapport au propriétaire, avec la priorité de la pédagogie, le but de la mission étant de fournir tous les éléments de diagnostic et de pistes de projet pour servir de tremplin vers la rénovation architecturale et énergétique, performante et bien dimensionnée, du logement.
9. Celui-ci partage le rapport de DAE au conseiller France Renov' qui édite et transmet l'*Attestation de d'appréciation des livrables* à la Métropole, pour déclencher la subvention.

6. Les attendus : les livrables de la prestation

Le contenu du rapport de DAE doit apporter au particulier maître d'ouvrage la **connaissance technique et architecturale** de son bien : points forts, points faibles, opportunités, de manière didactique et illustrée.

Le rapport mixera finement les informations en évitant les contradictions ou les redites : dans le cas de binôme, **les prestataires sont invités à se coordonner**.

Afin de favoriser une rénovation complète et performante, il propose des **scénarii cumulatifs** de travaux, pour apporter au maître d'ouvrage les données pertinentes pour le montage de son plan de financement associé au scénario choisi, avec l'aide du conseiller France Renov'.

La prestation comprend (livrables) :

1. **Une visite du bien par le prestataire** : Le temps de la visite par les prestataires eux-mêmes in situ est essentiel. Il permet un dialogue entre le particulier maître d'ouvrage et le.s prestataire.s.
2. **Un rapport de DAE** basé sur la structure de l'audit énergétique, intégrant les données architecturales permettant d'éclairer le diagnostic et les conclusions, et complété de toutes les annexes nécessaires > voir la check-list ci-après.
3. **Une restitution du rapport** une fois les scénarios élaborés et validés par le maître d'ouvrage.



7. Quelles données de diagnostic ?

Sujets communs énergétiques et architecturaux :

- La nature des matériaux de l'enveloppe, sols, murs et toiture, et leur état,
- Un inventaire détaillé des menuiseries extérieures et de leur état,
- La vérification de l'état intérieur du logement, état des surfaces, présence d'humidité,
- L'indication des volumétries chauffées ou non chauffées,
- Des observations de confort selon les saisons et de qualité de l'air intérieur

L'analyse architecturale relate l'histoire du bâti avec :

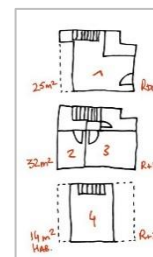
- Ses étapes historiques de construction, son architecture,
- Ses données patrimoniales et vis-à-vis du règlement d'urbanisme,
- La vérification dans les bases de données ou dans les diagnostics du logement l'état des risques (sous-sols, plomb, amiante, PPRI, etc...) pour rappeler les alertes si nécessaire,

La vérification de l'intégrité des enveloppes extérieures pour pointer si nécessaire les pathologies d'usure ou structurelles qui pourraient nécessiter des expertises spécifiques ou des priorités de travaux plus urgents, ou préalable à l'intervention de rénovation énergétique,

Une analyse des usages, de la fonctionnalité du logement, en précisant si des remaniements intérieurs sont prévus, afin de donner à comprendre la rénovation prévue,

Des schémas de repérage en plan et en coupe,

Des tableaux de synthèse pour une vue globale des points forts et des points faibles du bâti, et le degré de priorité des interventions de réhabilitation globale



L'analyse énergétique vise à renseigner de façon affinée les données nécessaires à l'audit.

Elle précisera notamment l'identification et l'état fonctionnel des systèmes de chauffage, d'eau chaude et de ventilation de façon détaillée.

Le rapport sera particulièrement attentif à examiner les critères du **confort d'été**, qui sont peu évalués dans l'audit : nature des sols extérieurs, ombrages présents, occultations des vitrages, ventilation sous-toiture, épaisseur et densité des enveloppes murs et toits pour évaluer le déphasage. Il listera les dispositions à prendre pour résoudre les manquements.

8. Le projet de travaux, les critères des scénarios

Extrait de la [FAQ de Métropole Renov](#) - page 4 :

Le rapport doit proposer **au moins 2 scénarios de travaux** avec :

Un scénario permettant un saut de 2 classes énergétiques. Le cas échéant, la proposition d'un scénario moins ambitieux sera justifiée par l'Architecte par les caractéristiques architecturales, techniques ou patrimoniales en référence à l'article R. 112-18 du code de la construction et de l'habitat.

Si les caractéristiques du bâtiment le permettent, au moins un scénario permettant d'aboutir à la classe de performance B ou A.

Les enjeux et la faisabilité globale des scénarios auront été confirmés par le conseiller France Renov', dans le cadre d'une attestation de rendez-vous remis au porteur de projet.

Le prestataire sera attentif aux besoins de scénarios spécifiques supplémentaires du ménage (tel qu'un scénario plus accessible avec un seul saut de classe par exemple).



Pour les biens présentant des **caractéristiques architecturales et techniques particulières** (identifiés dans le cadre de la préqualification du projet), le projet de travaux doit porter sur **au moins deux gestes** de travaux d'amélioration de la performance énergétique complémentaires dont au moins un geste relatif à l'isolation de la maison ou du bâtiment.

Le prestataire sera attentif aux demandes de scénarios spécifiques des particuliers :

souhaitant bénéficier de MaPrimeRénov' parcours accompagné (saut d'au moins 2 classes),

souhaitant un scénario plus accessible (avec un seul saut de classe par exemple)

Cf [l'extrait du code de l'urbanisme Article 112-18 pour les dérogations patrimoniales](#)

9. Le rapport de DAE, sur la forme

L'audit énergétique devra se présenter sous la forme officielle du document prêt à être joint aux dossiers administratifs (Métropole, Anah, banques).

Des **annexes** pourront être jointes pour compléter le rapport avec les données personnelles sur les usages, le mode de vie, les besoins fonctionnels, et des photos commentées, des fiches matériaux, des conseils pour le bâti ancien, et autres données utiles pour le ménage.

Les prestataires sont invités à mixer finement leurs observations afin de rédiger un document commun. Et cohérent, sans redites.

Les rapports de DAE ne devraient pas dépasser la **trentaine de pages** : les prestataires qui souhaitent partager des fiches techniques et des conseils sont invités à le faire dans un **fichier d'annexes pdf à part**.

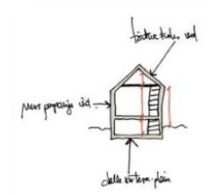
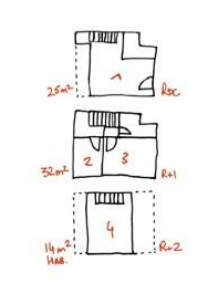


→ Voir la check-list ci-après

NB : Les modèles officiels sont à jour se trouvent sur le site <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/boite-a-outils-audit-energetique-reglementaire-a664.html>

10. La check-list du rapport

1. Une **page de garde** sur le modèle fourni par Pass'Réno Habitat (permet de reprendre toutes les données nécessaires à identifier le projet et présenter son résumé).
2. L'**audit énergétique** proposant au moins deux scénarios, en une étape ou en plusieurs, cohérentes et permettant d'atteindre l'étiquette A, B ou C. *Rappel : l'audit énergétique doit pouvoir être ensuite mis en ligne sur le site de l'Ademe, selon les obligations de format réglementaires.*
3. Des **scénarios** qui intègrent finement les enjeux architecturaux, ce qui nécessite un dialogue entre les professionnels (en cas de binôme).
4. Les éléments essentiels **d'analyse architecturale** sont intégrés dans l'audit (qui doit rester un document prêt pour sa mise en ligne sur le site de l'Ademe). Les compléments sont en **annexe**.
5. Un **tableau de synthèse** des points forts et des points faibles du logement sur les plans thermiques pour le confort de saison chaude et de saison froide, qualité de l'air, et usages.
6. Des **schémas de plans et de coupes** nécessaires à la compréhension, surtout si le bâti est complexe, indiquant les volumes chauffés et non chauffés.
7. Des **photos** intérieures et extérieures **COMMENTÉES** qui permettent de comprendre les lieux, les matériaux, avec explications des enjeux fonctionnels et thermiques de ce qu'elles montrent.
8. On évitera les redites et clarifier à la lecture les informations très générales et celles qui concernent le cas particulier.



L'objectif du DAE est avant tout pédagogique :
les prestataires s'engagent à fournir un rapport clair, afin de lancer le projet de rénovation dans de bonnes conditions.



Rappel : Dans un souci de qualité, les prestataires devront s'engager à n'adjoindre aucune démarche commerciale concernant des biens ou services (ayant un lien avec les recommandations) au cours de leur intervention, c'est à dire une indépendance vis-à-vis des fournisseurs et distributeurs d'énergie, des fabricants et distributeurs de matériaux, des entreprises de mise en œuvre. Le Diagnostic ne prescrit pas de produit, il conseille une marche à suivre pour des travaux appropriés à une situation donnée.