RDV DÉCOUVERTE — DOCUMENT DE SYNTHÈSE

Maison ancienne en pierre, logement dégradé

Pour **un ménage propriétaire (exemple anonymisé)**

Hautes-Pyrénées

Votre situation & votre bien 2
1. Votre situation 2
2. Ce qu'on a vu sur place 2
3. Où vous situez-vous administrativement ? — auto-diagnostic 3
4. Le plan d'action — autoconstruction + pros, dans l'ordre logique 4
5. Les aides — pourquoi MPLD avant MaPrimeRénov' 12
6. Trois chemins administratifs pour porter votre dossier 13
7. Plan de financement — esquisse 15
8. Scénario d'action 15
9. Outils complémentaires 16
10. Parcours et prochaines étapes 16
11. Glossaire 17

Jules Nény, architecte HMONP
Transformations résilientes
SIRET : 888 668 860 00024
julesneny8@gmail.com · 07 51 83 92 21

2026

Votre situation & votre bien

> **Exemple anonymisé.** Ce document est une synthèse réelle de rendez-vous découverte, remise à un client en 2026. Les noms, le lieu, la composition et la situation financière du ménage, les dates, les entreprises et les montants exacts des devis ont été retirés ou arrondis. La méthode, les raisonnements et les ordres de grandeur sont ceux du document remis.

---

1. Votre situation

Maison ancienne (avant 1950) en pierre, une centaine de m² habitables, RDC + 1, en résidence principale. Ménage de catégorie ANAH **très modeste**.

Votre bien		Situation administrative	
Surface	~100 m²	RFR ménage	[anonymisé]
Niveaux	RDC + 1	Catégorie ANAH	Très modeste
Année	avant 1950	MAR pris en charge	100 % ANAH
Construction	pierre	Reste à charge MAR	0 EUR
Chauffage	aucun	Résidence principale	oui

Budget disponible : une enveloppe modeste sur fonds propres. Stratégie annoncée : faire d'abord ce qui rentre dans les aides, puis compléter en bossant vous-mêmes.

---

2. Ce qu'on a vu sur place

Le bon côté (à valoriser)

- **Charpente saine** et **toiture en bon état** (visuel extérieur). Structurellement rassurant.
- **Assainissement non collectif conforme** (contrôle SPANC récent : fosse et lit filtrant).
- **Diagnostics existants** : pas de plomb, pas d'amiante, pas de termites.
- **M. très bricoleur**, avec un métier du bâtiment. Capacité d'autoconstruction réelle.

Les 3 problèmes structurels à traiter

Trois sujets bloquent un confort minimum et structurent tout le projet — c'est dans cet ordre qu'on les attaque.

```
+ PAS DE CHAUFFAGE — aucun système en place.
   Vous avez dormi à 10 °C la semaine dernière, trois couettes.
   → §4.A — poêle à bois.

+ ÉLECTRICITÉ DANGEREUSE — diagnostic (B4.3 sections inadaptées,
   B8.3 conducteurs non protégés, LEP/LES non vérifiables). Sur place :
   aucun différentiel 30 mA, sous-compteurs partout, fil de terre
   utilisé pour signal d'interrupteur. Risque feu.
   → §4.B — sécurisation par un électricien + reprise ponctuelle par M.

+ HUMIDITÉ MUR SUD-OUEST — plâtre dégradé sur le mur recevant pluie
   et vent dominants, remontées capillaires fortes, parquet RDC
   pourri sur cette portion. Pas de drainage périphérique.
   → §4.D — drainage + enduit chaux + (si nécessaire) hérisson ventilé.
```

Autres points relevés (non urgents, à intégrer au programme)

- **Pas de DPE** dans le pack diag (logement sans chauffage = non classable). À produire post-mise hors dégradation pour ouvrir l'accès MPR Ampleur.
- **Pas de VMC** — devis Élec. B reçu, à intégrer au programme aides (voir §5).

- **Isolation rampants étage** : 15 cm laine de verre + frein vapeur déjà en place dans la chambre haute. Acquis, pas à refaire — mais la pièce reste froide car **le plancher entre l'étage et le vide en-dessous n'est pas isolé** (§4.C).
- **Fenêtres** : simple vitrage à plusieurs endroits, à programmer.
- **Sismique 4 / aléa argileux moyen** (état des risques) — à intégrer si modifications structurelles ultérieures.

---

3. Où vous situez-vous administrativement ? — auto-diagnostic

Trois notions à ne pas confondre

Notion	Cadre	Qui statue
Logement indécent	Décret n° 2002-120 du 30 janv. 2002	Bailleur / locataire (rapport de force juridique)
Habitat indigne	Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 (loi Besson), art. 1-1	Préfecture (procédure officielle d'insalubrité / péril)
Habitat dégradé	Grille ANAH (instruction 4 oct. 2010)	Opérateur AMO agréé ANAH, via grille remplie

Pour votre dossier MPLD, ***c'est la grille de dégradation ANAH qui prime***. C'est l'opérateur AMO (voir §6) qui la remplit officiellement — moi je vous donne une lecture d'orientation.

Les 6 axes du décret 2002-120 — où vous cochez

N°	Critère de décence	Votre situation
1	Clos et couvert (gros œuvre sain, étanchéité)	Partiellement KO (mur SO + parquet RDC)
2	Sécurité (garde-corps, escaliers, matériaux)	À vérifier
3	Réseaux (élec aux normes, gaz, chauffage en état d'usage)	**KO** (élec + chauffage absent)
4	Ventilation + éclairage naturel	KO (pas de VMC)
5	Équipements (chauffage, eau potable, évac, cuisine, WC, SDB)	**KO** (chauffage absent)
6	Surface (pièce principale ≥ 9 m², HSP ≥ 2,20 m)	OK

→ **Au moins 4 axes en défaut** sur 6 = logement **indécent au sens du décret 2002-120**, sans ambiguïté.

La grille ANAH — seuils

Coefficient	Statut	Taux MPLD
< 0,4	Non éligible MPLD	—
≥ 0,4	**Dégradation importante**	80 % très modeste
≥ 0,55	**Dégradation très importante**	même taux pour un propriétaire occupant

Document à télécharger pour vous faire une idée plus précise :

- **Guide ANAH d'évaluation de la dégradation** (anah.gouv.fr/anatheque — PDF 1 Mo).

> Le guide est destiné aux pros mais il est lisible — vous comprendrez quels postes pèsent dans le calcul (gros œuvre, étanchéité, réseaux, chauffage, sanitaires).

Pré-lecture (à confirmer par AMO)

Axe	Pré-cote	Pourquoi
Gros œuvre	KO	Plancher RDC pourri sur portion mur SO
Étanchéité	KO	Infiltrations + remontées capillaires mur SO
Réseaux	KO	Élec dangereuse (anomalies B4.3, B8.3)
Équipements	KO	Pas de chauffage
Organisation	OK	Une centaine de m², distribution correcte
Autres	OK	Amiante / plomb / termites négatifs

→ **4 axes structurants en défaut** = MPLD probablement jouable (dégradation moyenne à forte). Confirmation par l'AMO retenu (§6).

---

4. Le plan d'action — autoconstruction + pros, dans l'ordre logique

L'intention : **vous mettre au chaud pour l'hiver prochain** sans attendre les aides (instruction ANAH minimum 3-6 mois — voir §6). On séquence par priorité confort, et on distingue ce que M. peut faire de ce qui passe par un pro.

4.A — Chauffage : poêle à bois (priorité 1)

Comparatif des solutions de conduit via devis

Solution	Description	Statut	Coût
1. Reprise conduit existant (Chauffagiste A, devis DEV-A1)	Débistrage préalable + tubage Slimflex Ø150 sur conduit existant. Poêle 9 kW Flamme Verte. RGE Qualibois.	**À clarifier** — avant signature : demander confirmation écrite que le débistrage est techniquement faisable. **Débistrage à prévoir en sus : +500 à 600 €** (non inclus dans la reprise du conduit).	env. 5 200 € TTC
2. Conduit central neuf (Chauffagiste B, devis DEV-B1)	Création d'un conduit double paroi isolé, sortie zone 1 sur toiture ardoise 45°, traversée rampant + combles. Poêle 6,4 kW, rende-	**Approche conduit recommandée** (conduit neuf = pas de risque bistre) — **mais poêle écarté** : l'installateur écrit lui-même que l'appareil « ne pour-	env. 5 200 € TTC

Solution	Description	Statut	Coût
	ment 78 %. RGE Qualibois/Qualisol.	ra pas constituer le mode de chauffage principal ». 6,4 kW insuffisant pour une centaine de m², rendement 78 % (vs 81 % Chauffagiste A). Coffrage combles à charge du client (non chiffré). Incompatible avec un dossier MPR/MPLD qui exige un chauffage performant. **MAIS le conduit lui-même est bon** (neuf, double paroi, pas de risque bistre) : en remplaçant l'appareil sous-dimensionné par un **Invicta 10 kW Flamme Verte 7 étoiles** (~990 € l'appareil seul, chauffe 55-120 m²), le conduit n°2 redevient une **option chauffage principal viable** pour cette surface. Réserve : le rendement des Invicta 10 kW est ~76-77 % (modeste) — pour le dossier aidé, privilégier un appareil à meilleur Etas.	
3. Sortie murale latérale (ventouse)	—	**Interdite par le DTU 24.1** pour un poêle à bûches (réservée aux poêles à granulés certifiés étanches). Bistre encore plus dangereux	écartée

Solution	Description	Statut	Coût
		en conduit horizontal court.	
4. Autoconstruction M.	Vous achetez le matériel, vous posez.	Possible mais voir encadré DTU ci-dessous.	matériel ~2 500-3 500 €

Recommandation Jules

→ **Solution 2 (conduit central neuf, pro)** si vous voulez la tranquillité totale. → **Solution 4 (autoconstruction encadrée)** si vous voulez économiser ~2 500 € et garder cet argent pour le reste du chantier.

Si vous posez vous-mêmes : ce que dit la règlementation

```
TEXTE DE RÉFÉRENCE
```

- DTU 24.1 — Conduits de fumée et raccordement (règles d'implantation, matériaux, distances de sécurité)
- DTU 24.2 — Appareils à bois indépendants (poêles, foyers fermés)

```
POINTS CRITIQUES (lecture rapide DTU 24.1)
```

- Conduit vertical, débouché 40 cm au-dessus du faîtage
- Distance ≥ 16 cm entre paroi conduit et matériaux combustibles (charpente bois) — sinon plaques de protection
- Conduit isolé double paroi obligatoire en traversée combles
- Ramonage 2× par an dont 1× en période de chauffe (obligation légale + condition d'assurance habitation)

```
EN CAS D'INCENDIE — ASSURANCE
```

- Votre contrat MRH (multirisque habitation) exige que l'installation soit conforme à la réglementation en vigueur (DTU 24.1) ET que vous produisiez les certificats annuels de ramonage.
- Sans attestation d'installation par un pro qualifié ou sans preuve de conformité DTU, l'assureur peut invoquer la "non-conformité aux règles de l'art" pour refuser la prise en charge.
- En pratique, beaucoup d'assureurs demandent au minimum :
  - certificat de ramonage annuel
  - attestation de conformité du conduit (Qualibois, fumiste agréé)
- Risque pénal : si incendie touchant un tiers (voisin, locataire futur), responsabilité civile + pénale engagée si manquement DTU démontré.

Compromis pratique souvent vu : M. pose le poêle après dalle, raccord intérieur, **et fait passer un fumiste agréé pour le conduit + traversée toiture + attestation finale** (~1 500 € au lieu de 5 000 €). Cette voie cumule économie + conformité.

→ **À vous de trancher** entre la solution 2 (pro complet) et la solution 4 (autoconstruction + contrôle pro final).

TOTAL bloc 4.A

Variante	Coût
Devis 2 (pro complet conduit central neuf)	~5 000 €
Autoconstruction M. + contrôle fumiste agréé	~3 500-4 000 €

Votre question — « peut-on faire débistrer, puis que M. tube et installe lui-même, vis-à-vis du DTU ? »

Oui, c'est possible. Rien n'interdit légalement de tuber soi-même. **Mais** votre assurance habitation (MRH) exige une **attestation de conformité** de l'installation (DTU 24.1) + les certificats de ramonage annuels — sans quoi elle peut refuser sa garantie en cas d'incendie. Le montage le plus sûr :

1. un **fumiste/chauffagiste agréé débistre** le conduit existant **et confirme d'abord que le débistrage est techniquement faisable** (prérequis non levé à ce jour) ;
2. ensuite, soit il **tube + délivre l'attestation**, soit **M. tube** et le pro **valide + atteste** l'installation finale (≈ 1 500 € au lieu de 5 000 €).

→ Faites appel à un **chauffagiste RGE local**. Cette voie permet aussi de réutiliser une cheminée existante si vous voulez poser un autre poêle plus tard.

4.B — Électricité : sécurisation (priorité 2)

Ce qui passe par un pro

Lot	Devis	Montant TTC
Différentiel 63A type A + 2 radiateurs 2000W chambre haute + alimentation	Électricien A — DEV-C1	**env. 1 600 €**
Remise aux normes complète NF C 15-100 (tableau, sections câbles)	Électricien A — **DEV-C2 (INDICATIF)**	~~10 000 €~~

```
⚠ ALERTE DEVIS — à vérifier avant engagement
```

- `DEV-C2 (10 000 €) est explicitement INDICATIF — l'entreprise écrit elle-même "ce devis est destiné à sensibiliser le client". Le montant N'EST PAS À BUDGÉTER tel quel. → Demander un vrai devis après visite technique complète (ou solliciter un 2e électricien).`
- `Électricien A n'a PAS de qualification RGE déclarée. Pour les lots subventionnés (MPLD / MPR Ampleur), il faut soit qu'il obtienne RGE, soit prendre un autre artisan RGE pour les travaux aidés. Le différentiel + radiateurs (lot urgence hiver) peuvent rester avec lui — ce sont des travaux non éligibles aides énergétiques.`

Ce que M. peut faire en parallèle

- **Examiner chaque passage de gaine** « louche » — il y a beaucoup de bricolages aériens dans la maison. Inventaire pièce par pièce.
- **Mettre des boîtiers de dérivation** partout où des raccords sont à nu : c'est la priorité absolue pour éviter le risque feu (les conducteurs nus dans les murs anciens en pierre + plâtre = mèche prête à partir).
- **Identifier le fil de terre détourné** sur l'interrupteur signal et le remettre droit.

→ Cet inventaire ne remplace pas la mise aux normes complète, mais il sécurise immédiatement les points dangereux sans attendre.

TOTAL bloc 4.B

Action	Coût
Lot pro urgence (Électricien A, différentiel + radiateurs)	env. 1 600 €

Action	Coût
Sécurisation M. (boîtiers, gaines, terre)	~100-200 € matériel
Remise aux normes complète (devis réel à demander)	à chiffrer (8 000-15 000 € probable)

4.C — Isolation plancher étage (priorité 3 — confort hiver)

Le plancher entre la chambre étage et le vide non chauffé en-dessous n'est pas isolé. C'est par là que vous perdez l'essentiel de la chaleur la nuit (10 °C dans la chambre).

Solution M. :

- **Bottes de paille** en remplissage entre solives (R ≈ 7-9 m².K/W pour 35 cm, écobilan idéal, ~10-15 €/m²) — solution la plus économe mais demande une mise en œuvre soignée (pare-vapeur côté chaud, ventilation côté froid).
- **Ou laine de bois 15-20 cm** (R ≈ 4-5 m².K/W, ~25-35 €/m²) — plus simple à poser, sans pare-vapeur dans la plupart des cas grâce à la perspirance du bois.

Dans les deux cas : **frein vapeur côté chaud** (au-dessus, sous le plancher de la chambre) pour gérer le risque condensation.

TOTAL bloc 4.C

Solution	Coût matériaux (~40 m²)
Bottes de paille + frein vapeur	600-1 000 €
Laine de bois 15-20 cm + frein vapeur	1 200-1 500 €

Votre question — « pour poser un frein-vapeur, faut-il retirer le parquet ? »

Non, pas forcément. Le principe : le frein-vapeur doit être **côté chaud**, donc juste sous le plancher de la chambre (au-dessus de l'isolant).

- **Si le vide sous le plancher est accessible** (par le RDC ou un comble) : on **agrafe le frein-vapeur par en dessous, contre la sous-face du plancher**, puis on remplit l'isolant entre solives. **Pas besoin de toucher au parquet** — c'est la voie recommandée.
- **Si le vide n'est pas accessible** : soit on lève le parquet, soit on retient la **laine de bois sans frein-vapeur** (matériau perspirant et hygroscopique) en **ventilant bien le côté froid** — plus tolérant, un peu moins performant sur la gestion de la vapeur.

Privilégier un **frein-vapeur hygrovariable** : étanche l'hiver (il bloque la vapeur), ouvert l'été (il laisse sécher le plancher).

Pourquoi ça compte : l'hiver, l'air chaud et humide de la chambre migre vers le froid ; s'il condense dans l'isolant, celui-ci se gorge d'eau → bois qui pourrit, moisissures, isolation perdue. Le frein-vapeur **gère ce mouvement de vapeur** — c'est le principal risque si on ne traite pas la question.

4.D — Humidité mur sud-ouest (priorité 4)

Trois actions complémentaires, à séquencer dans cet ordre.

D.1 — Drainage périphérique (M.)

Règles de l'art (DTU 20.1 + adaptations bâti ancien) :

```
PROFONDEUR ......... ~80 cm (sous niveau du parquet RDC)
                     ATTENTION bâti ancien sans fondations en béton :
                     ne pas déchausser le mur — tester la stabilité avant
                     de creuser au pied direct.
```

```
DISTANCE DU MUR .... 1 à 2 m (préférable à "au ras du mur" pour
                     préserver les fondations en moellons).
PENTE FOND DE FOUILLE ≥ 1 % vers exutoire (fossé, puisard, réseau EP).
COMPOSITION ........ 1. Géotextile non-tissé en fond + parois
                     + Lit de granulats lavés 20/40 (10-15 cm)
                     + Drain agricole annelé Ø100 perforé sur la
                        moitié supérieure
                     + Granulats 20/40 par-dessus (30-50 cm)
                     + Rabats du géotextile par-dessus
                     + Terre végétale en finition
EXUTOIRE ........... fossé en aval, ou puisard à 5 m mini de la maison.
                     NE PAS rejeter dans la fosse ANC.
```

→ Repère terrain : si après une pluie, l'eau stagne au pied du mur ou si vous voyez des suintements, c'est que le drainage n'évacue pas correctement → vérifier la pente. Vous n'êtes ici pas obligé de respecter tout le DTU, c'est pour que vous ayez en tête les règles de l'art pour ce travail.

D.2 — Piquer le plâtre + enduit chaux-chanvre

Le plâtre côté intérieur du mur SO doit être **totalement déposé**, et remplacé par un enduit chaux-chanvre 3 à 5 cm. Le plâtre étouffe la pierre, piège l'humidité, propage les moisissures.

Phase 1 — Piquage (selon la dureté du plâtre rencontré)

```
SI LE PLÂTRE SE DÉCOLLE FACILEMENT
└── Burin large + massette (1 kg), à plat sur le mur
    → vitesse rapide, bien pour les zones cloquées

SI LE PLÂTRE EST DUR / ADHÉRENT
└── Marteau-piqueur léger (SDS+ 800-1200 W) avec ciseau à brique
    → plus rapide mais bruyant et vibrations
    → louer chez Kiloutou ~30 €/jour

SI LE PLÂTRE EST TRÈS DUR (vieux plâtre gros sel)
└── Disqueuse Ø125 + disque diamant + aspirateur classe M
    → quadrille en croisillons pour décoller en plaques
    → port masque FFP3 + lunettes + bouchons obligatoire

DANS TOUS LES CAS — FINITION DU SUPPORT
└── Brosse métallique pour dégager les joints en profondeur
    Aspiration + brumisation 24 h avant gobetis
```

Phase 2 — Application enduit chaux-chanvre

```
GOBETIS (couche d'accroche) ............. 5-7 mm
```
- NHL 3.5 (chaux hydraulique naturelle) + sable 0/4 → ratio 1:3
- Projeté à la truelle ou éclaboussé à la louche
- Laisser sécher 48 h, garder humide (brumisation 2×/j si chaud)

```
CORPS D'ENDUIT chaux-chanvre ............ 3 à 5 cm en 2-3 passes
```
- Dosage : 30 L chaux NHL 3.5 + 60 L chènevotte + 50 L eau / m² pour une épaisseur finale de 6 cm
- Passes de 2 cm max, taloche bois, attendre 30-90 min entre chaque passe (le doigt s'enfonce difficilement)
- Travailler du bas vers le haut

```
FINITION ............................. enduit chaux + sable fin (0/1)
   ou laisser brut si non visible (derrière une cloison future)
```

Important : la chaux **doit rester perspirante**. Pas de peinture acrylique par-dessus, jamais. Si finition peinte → peinture chaux ou silicate seulement.

D.3 — Hérisson ventilé sous-plancher RDC (si l'humidité persiste après drainage)

Solution lourde mais radicale, à envisager seulement si l'humidité ne reflue pas après drainage extérieur + chaux. À faire pendant la dépose du parquet pourri.

```
DÉCAISSEMENT ......... 30 à 45 cm sous le niveau du plancher fini
                       sans creuser sous les murs porteurs
                       (ne pas déchausser — laisser 30 cm de butée
                       au pied des murs intérieurs)
GÉOTEXTILE ........... en fond + remontées sur parois
LIT DE GRANULATS ..... cailloux 40/80 non concassés (laissent passer l'air)
                       épaisseur 20-30 cm
DRAINS D'AIR ......... drain agricole Ø100 perforé en serpentin dans
                       le hérisson, avec :
                       - ENTRÉES BASSES côté extérieur (grilles
                         anti-rongeurs, sur 2-4 points)
                       - SORTIE HAUTE en cheminée ou bouche de toiture
                       → tirage naturel = humidité aspirée vers le haut
GÉOTEXTILE EN HAUT ... séparer granulats / dalle
DALLE CHAUX .......... 8-10 cm, chaux hydraulique NHL 3.5 + sable
                       PAS DE BÉTON (étouffe le bâti ancien)
PLANCHER ............. sur lambourdes posées sur la dalle chaux
                       OU dalle laissée brute (cave / pièce technique)
```

TOTAL bloc 4.D

Action	Coût matériaux
D.1 Drainage (M. déjà commencé)	300-800 €
D.2 Piquage + enduit chaux-chanvre (~6-10 m²)	400-900 € (+ formation 1 j utile)
D.3 Hérisson ventilé (si nécessaire, ~15-20 m² RDC)	500-1 500 €

4.E — Plomberie (priorité 5 — non bloquant)

Vous avez déjà de l'eau qui arrive, une salle de bain fonctionnelle au RDC. **Ce n'est pas une urgence**.

Action recommandée : M. examine chaque passage de gaine « bizarre » rencontré dans la maison (métier du bâtiment, c'est son terrain) et reprend ponctuellement ce qui doit l'être. Pas de chantier global « plomberie complète » cet automne.

→ La plomberie complète de la maison (extension future, reprise distribution) viendra **après** les autres travaux. Hors aides MPLD (autoconstruction).

TOTAL bloc 4.E

Action	Coût
Reprises ponctuelles plomberie	matériel selon postes, non chiffré ici

4.F — Finitions (priorité 6)

Peinture chaux ou silicate, revêtements, finitions cuisine/SDB. Tout en autoconstruction, après gros œuvre. Pas chiffré dans ce doc — chantier sur 2027-2028.

Récapitulatif autoconstruction + urgences hiver (hors aides)

```
Action                          Pro / M.      Plage de coût
──────                          ──────────    ──────────────
4.A Poêle (variante 2 ou 4)     selon choix   3 500 à 5 000 €
4.B Élec urgence (Électricien A) Pro          ~1 600 €
```

```
4.B Sécurisation M.              M.          100-200 €
4.C Isolation plancher étage     M.          600-1 500 €
4.D Drainage                     M.          300-800 €
4.D Enduit chaux                 M.          400-900 €
4.D Hérisson (si nécessaire)     M.          500-1 500 €
4.E Plomberie reprises           M.          variable
──────────────────────────────────────────────────────────
TOTAL fourchette basse                       ~7 000 €
TOTAL fourchette haute                       ~11 500 €
```

Comparez cette fourchette à votre enveloppe : l'écart est le trou de financement à anticiper, et il dépend des choix retenus (notamment poêle pro ou autoconstruit, hérisson nécessaire ou pas).

Pistes : éco-PTZ partiel mobilisable, prêt personnel court, ou étalement de l'élec et du hérisson sur 2027.

Sur vos devis existants — points de vigilance

```
⚠ LOT CHAUFFAGE — 2e devis reçu (Chauffagiste B, DEV-B1)
──────────────────────────────────────────────────────

L'APPAREIL proposé (6,4 kW) a été ÉCARTÉ :
l'installateur écrit lui-même qu'il "ne pourra pas constituer
le mode de chauffage principal" (sous-dimensionné, 6,4 kW vs
9,1 kW Chauffagiste A, rendement 78 vs 81 %).
MAIS le CONDUIT de ce devis (neuf, double paroi) est bon : avec
un appareil 10 kW Flamme Verte 7 étoiles, cette solution redevient
valable en chauffage principal (voir §4.A).
→ Devis Chauffagiste A (DEV-A1, ~5 200 €) retenu en
  l'état ; Chauffagiste B récupérable en changeant l'appareil.
Pour le dossier ANAH (2 devis/poste), garder les deux et
documenter le choix d'appareil dans le dossier AMO.

VOTRE QUESTION — "un autre artisan qui accepterait de tuber,
et M. termine ?"
→ Oui : faites appel à un chauffagiste RGE local. Il peut
  débistrer + tuber (ou valider/attester un tubage posé par M.).
  Voir l'encadré DTU / assurance en §4.A.

⚠ LOT ISOLATION — 2e devis reçu (Plâtrier-isolateur B, DEV-D1)
──────────────────────────────────────────────────────────

SAS Plâtrier-isolateur B propose plâtrerie + isolation laine de verre
pour ~27 000 € TTC (vs Plâtrier-isolateur A ~31 500 € en biosourcé).
TROIS DRAPEAUX ROUGES :
  • Pas de qualification RGE mentionnée sur le devis
    → travaux non éligibles aux aides MPLD/MPR en l'état
  • Pas d'assurance décennale mentionnée
    → pas de garantie post-travaux
  • Périmètre différent de Plâtrier-isolateur A : pas de plafonds RDC,
    surfaces rampants divergentes (77 vs 161 m²),
    mais inclut maçonnerie (dalles béton + ouverture mur
    pierre ~3 000 €) absente chez Plâtrier-isolateur A
→ Devis non retenu en l'état. Si Plâtrier-isolateur B confirme RGE +
  décennale, un comparatif à périmètre égal serait utile.

⚠ LOT VMC (Électricien B (VMC))
──────────────────────────────

Élec. B a une qualification RGE en période probatoire.
À vérifier avec l'ANAH / l'AMO que cette
qualification probatoire est acceptée pour valider l'éligibilité
aux aides sur la VMC (montant devis ~2 900 €).
```

```
⚠ LOT ÉLECTRICITÉ COMPLÈTE (Électricien A)
```

Électricien A n'est pas RGE. Le différentiel + radiateurs (devis ~1 600 €) peuvent rester avec lui (lot urgence non aidé). La remise aux normes complète, si on veut qu'elle entre dans le périmètre MPLD/MPR, devra être faite par un artisan RGE — sinon on perd l'aide sur ce lot.

---

5. Les aides — pourquoi MPLD avant MaPrimeRénov'

Le diagnostic stratégique

Votre situation coche **trois critères qui orientent vers Ma Prime Logement Décent (MPLD)** plutôt que MaPrimeRénov' Ampleur direct :

- Logement sans chauffage → entrée MPR Ampleur bloquée (le dispositif exige un logement habitable au sens du décret 2002-120)
- Électricité non conforme (B4.3, B8.3)
- Humidité / dégradation visible
- Logement > 15 ans (avant 1950)
- Très modeste → taux d'aide maximum

Stratégie recommandée — un seul dossier MPLD, maximal, déposé maintenant

Plutôt que séquencer « MPLD maintenant / MaPrimeRénov' dans 2 ans », je recommande de **charger un maximum de travaux dans un seul dossier MPLD déposé dès cette année**.

```
DOSSIER MPLD UNIQUE & MAXIMAL (dépôt 2026)
   Périmètre large : électricité, chauffage performant, plancher,
   humidité, ISOLATION, VMC, MENUISERIES — tout ce qui est éligible.
   Objectif : viser le plus haut possible (classe C/B), pas "E mini".
   Plafond travaux ....... 70 000 EUR HT
   Taux très modeste ..... 80 % (→ 90 % si fin de précarité énergétique)
   Accompagnement (AMO) .. opérateur ANAH agréé (§6)

MaPrimeRénov' Ampleur = RATTRAPAGE OPTIONNEL seulement
   Si, après MPLD, vous voulez pousser plus loin ET que les aides
   existent encore. Exige un DPE d'entrée E/F/G (donc impossible
   tant que le chauffage n'est pas posé) + MAR (Jules) + saut ≥ 2 classes.
```

Pourquoi tout passer en MPLD plutôt qu'attendre le MPR ?

- **MPLD est votre porte d'entrée naturelle** : le MPR Ampleur vous est de toute façon fermé tant qu'il n'y a pas de chauffage (il exige un DPE d'entrée, or sans chauffage la maison n'est pas classable).
- **MPLD est plus généreux** : 70 000 € HT à 80-90 %, contre 40 000 € à 80 % pour le MPR Ampleur.
- **L'isolation, la VMC et les menuiseries sont éligibles MPLD** — rien n'oblige à les renvoyer en phase 2.
- **Le contexte politique pousse à ne pas attendre** : budget ANAH −500 M€ en 2026, isolation des murs sortie du parcours par geste au 01/01/2026, maisons F/G privées du parcours par geste au 01/01/2027. Parier sur des aides MPR intactes en 2027-2028 est risqué.

→ **On vise donc un dossier MPLD maximal dès maintenant.** Le MPR ne reste qu'un filet de sécurité.

Réserve : jusqu'où l'ANAH accepte de charger l'énergétique profond dans un dossier MPLD (vs renvoyer certains gestes vers le MPR) doit être confirmé avec SOLIHA / ANAH 65. Mais les travaux d'isolation et de ventilation sont dans la liste éligible MPLD — la direction est solide.

Tableau des aides mobilisables

Aide	Montant potentiel	Conditions	Auprès de qui
MPLD (80 % très modeste)	jusqu'à **56 000 €**	plafond 70 000 € HT, AMO agréé, classe E mini après	**ANAH** — via l'**AMO (SOLIHA)**
Bonus MPLD	+ 10 % (→ 90 %)	si les travaux mettent fin à la précarité énergétique	**ANAH** — intégré par l'AMO
CEE	1 000-5 000 €	**avant signature du devis**, artisan **RGE**	**Fournisseur d'énergie**, monté par l'artisan RGE
Bonus énergie CD 65	100 €	gain énergétique ≥ 25 %	**Conseil Départemental 65**
OPAH locale	à confirmer	si dispositif actif 2026	**Opérateur de l'OPAH**
Éco-PTZ	jusqu'à 50 000 €	finance le reste à charge, 0 %	**Votre banque**
MPR Rénovation d'Ampleur	phase 2 éventuelle	DPE E/F/G, saut ≥ 2 classes	**ANAH via le MAR (Jules)**
TVA 5,5 %	automatique	sur lots énergétiques	**L'artisan**, sur facture

Les CEE en détail — les Certificats d'Économie d'Énergie sont des primes versées par les **fournisseurs d'énergie** (TotalEnergies, EDF…), cumulables avec MPLD/MPR.

- **Travaux éligibles** : isolation, poêle bois performant (Flamme Verte), VMC, chauffe-eau thermodynamique.
- **3 règles** : (1) demander/signer la prime CEE **AVANT le devis de travaux** (sinon perdue) ; (2) **artisan RGE obligatoire** → les lots faits soi-même n'y ont pas droit ; (3) **mettre plusieurs fournisseurs en concurrence** (montant libre).
- **Qui monte le dossier** : en général l'artisan RGE (ou un mandataire CEE).
- Cumul possible avec MPLD/MPR, mais le **total des aides ne peut pas dépasser le coût TTC** des travaux.

6. Trois chemins administratifs pour porter votre dossier

MPLD impose un **AMO ANAH habilité** (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage agréé par l'ANAH au titre de l'art. L.365-3 CCH), agrément distinct du MAR. **Trois voies possibles**, à arbitrer en fonction de la rapidité visée.

Chemin A — Cotraitance SOLIHA (recommandé)

```
SOLIHA Pyrénées Béarn Bigorre porte l'AMO MPLD (opérateur ANAH historique 65)
Jules porte le MAR + l'architecture
DÉLAI ..... opérationnel sous quelques semaines (SOLIHA déjà habilité)
PRO ..... rapide, partenariat éprouvé, expertise locale MPLD
CON ..... partage de la mission (deux interlocuteurs côté admin)
```

Contact : pyreneesbearnbigorre.soliha.fr

Chemin B — l'opérateur de l'OPAH locale

```
Un opérateur anime l'OPAH de la communauté de communes
Si OPAH active en 2026 → BONIFICATIONS LOCALES POSSIBLES :
   • Forfait AMO pris en charge
   • Bonification du taux d'aide
DÉLAI ..... dépend du statut OPAH (à confirmer avec l'opérateur)
PRO ..... aides locales en plus
CON ..... statut OPAH 2026 à valider (renouvellements aléatoires)
```

Contact : coordonnées transmises au client — permanences hebdomadaires à la France Services la plus proche.

Chemin C — Jules habilité directement AMO ANAH

```
Jules demande l'habilitation auprès de l'ANAH 65
DÉLAI ..... plus long (instruction de l'habilitation à confirmer)
PRO ..... interlocuteur unique sur tout
CON ..... peu stratégique pour ce dossier précis :
                  • Délai d'habilitation pas garanti < 6 mois
                  • Structure petite → trésorerie courte sur les
                    paiements ANAH qui mettent du temps à arriver
                  → On perdrait plusieurs mois sur votre projet
```

Recommandation Jules

→ **Chemin A privilégié** (SOLIHA cotraitance), avec **vérification du Chemin B** (opérateur OPAH) en parallèle pour récupérer d'éventuelles bonifications locales.

→ **Vous devez les appeler vous-mêmes cette semaine** — ils ont l'info terrain qui me manque pour vous chiffrer précisément (voir §10 pour la liste complète des contacts).

Délais réalistes — ne pas se faire d'illusions

```
PROCESSUS MPLD (estimation)
─────────────────────────────

+ Choix opérateur AMO (SOLIHA) ........... 1-2 semaines
+ Audit énergétique + rapport dégradation . 1-2 mois
+ Devis RGE par lot (2 devis/poste) ..... 1-3 mois
+ Montage dossier complet ................ 2-4 semaines
+ INSTRUCTION ANAH ....................... 2 à 6 mois
   (moyenne 5 semaines en flux normal, mais 3-6 mois constatés
    en pratique 65, dossier MPLD à faible volume → instruction
    attentive)
+ Notification accord ..................... immédiat post-instruction
+ Démarrage travaux après accord ........... immédiat (jamais avant)
+ Versement aide à la fin du chantier ...... 3-6 semaines post-justif

→ COMPTER ENVIRON 1 AN entre votre première rencontre avec
   l'opérateur AMO et le premier euro versé.

PROCESSUS MAR (pour MPR Ampleur, phase 2)
──────────────────────────────────────────

Délai constaté en pratique : 1 an entre le lancement de la mission
et le déblocage des aides (audit + devis + dépôt + instruction).
```

→ **Conséquence opérationnelle** : votre hiver 2026-2027 se passe avec votre enveloppe propre, on ne compte pas sur l'aide pour ces premiers travaux.

---

7. Plan de financement — esquisse

Mise en équation prudente (programme MPLD)

```
Hypothèse programme MPLD :          travaux 50 000 EUR HT
Aide MPLD 80 %                  →   40 000 EUR
Bonus passoire +10 % (si F/G)   →    5 000 EUR
Total aides MPLD                →   45 000 EUR
──────────────────────────────────────────────

Reste à charge programme MPLD →     5 000 EUR
   (avant éco-PTZ, qui peut couvrir intégralement)
```

Plus ce que M. finance en autoconstruction (drainage, chaux, finitions, plomberie, plancher étage, etc.) — non aidé MPLD mais hors enveloppe RGE, donc liberté complète sur le coût.

À confirmer avant chiffrage définitif

- Statut de l'OPAH locale en 2026
- Barèmes MPLD exacts validés par ANAH 65
- Capacité SOLIHA Pyrénées-Béarn-Bigorre à porter l'AMO sur votre dossier
- Cumul effectif MPLD + CEE + bonus passoire (plafond global ~90 %)

---

8. Scénario d'action

```
2026 (été-automne) — URGENCES HIVER, HORS AIDES
──────────────────────────────────────────────────────────────

Action                                      Qui            Coût
──────                                      ───            ────

Poêle (devis 2 ou autoconstruction)         Pro/M.         3 500-5 000 €
Élec sécurisation (différentiel + radia)    Électricien A  ~1 600 €
Sécurisation M. (boîtiers, gaines)          M.             100-200 €
Drainage mur SO                             M.             300-800 €
Piquage plâtre + enduit chaux (mur SO)      M.             400-900 €
Isolation plancher étage                    M.             600-1 500 €
                                                           ──────────────────
                                            TOTAL ~6 500 à 10 000 €
                                            (à comparer à votre enveloppe)

2026 (automne) — MONTAGE DU DOSSIER MPLD MAXIMAL
──────────────────────────────────────────────────────────────

• Choix opérateur AMO (SOLIHA) + audit énergétique + rapport dégradation
• Devis RGE sur TOUS les postes éligibles : élec normes, chauffage
  performant, ISOLATION (biosourcé), VMC, MENUISERIES, plancher RDC
• Montage + dépôt ANAH le plus tôt possible (capter les barèmes 2026)
• Instruction 3-6 mois
                                            Coût client : 0 €
                                            (audit + AMO pris en charge)

2027 — TRAVAUX MPLD (programme maximal, un seul chantier aidé)
──────────────────────────────────────────────────────────────────────

Action                                      Aide MPLD 80-90 %   RAC
──────                                      ─────────────────   ───

Programme large ~60-70 000 € HT             48 000-63 000 €     le reste
  (élec + chauffage + isolation                                 ↓ éco-PTZ 0 %
```

```
   biosourcée + VMC + menuiseries)        RAC NET ≈ 0 € (étalé sur prêt)

DPE post-travaux ..... viser C / B directement

MaPrimeRénov' Ampleur — FILET OPTIONNEL
```

Seulement si le MPLD n'a pas tout couvert ET que vous voulez pousser plus loin ET que les aides existent encore. Mission MAR (Jules) — 0 € RAC. Exige un DPE d'entrée E/F/G + saut ≥ 2 classes. Devis Plâtrier-isolateur A biosourcé mobilisable ici à défaut (Plâtrier-isolateur B écarté : ni RGE ni décennale).

9. Outils complémentaires

Pour vous aider à avancer pendant que les aides sont en cours d'instruction :

- **Simulateur autoconstruction** — calculateur d'autonomie V2 sur trans-former.fr : vous entrez vos surfaces, le simulateur estime les coûts matériaux pour les lots que vous voulez faire vous-mêmes.

10. Parcours et prochaines étapes

Acteurs administratifs à contacter (vous, cette semaine)

Acteur	Pourquoi	Contact
SOLIHA Pyrénées Béarn Bigorre	Porter l'AMO MPLD (Chemin A recommandé)	pyreneesbearnbigorre.soliha.fr
Opérateur de l'OPAH locale	Statut de l'OPAH en 2026 + bonifications locales	coordonnées transmises au client
France Rénov 65	Confirmer si le compte rendu du conseiller France Rénov' sert d'attestation obligatoire MPR Ampleur (nouveauté 2026)	guichet local
Conseil Départemental 65	Bonus énergie 100 € + aides insalubrité — modalités	hautespyrenees.fr
Guichet Rénov'Occitanie 65	Statut éco-chèque logement 2026	—
Compagnons Bâtisseurs Midi-Pyrénées (Toulouse)	Cadre **ARA** — faire reconnaître une partie de votre autoconstruction dans le dossier aidé (voir encadré ci-dessous). Implantation en 65 à confirmer (Bricobus en déploiement)	—

→ Commencez par **SOLIHA** et **l'opérateur de l'OPAH** cette semaine — ils ont l'info terrain qui me manque pour chiffrer précisément.

L'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) — à quoi ça vous sert

Quand on vous dit que « les aides ne financent que des travaux faits par des entreprises », **ce n'est pas tout à fait vrai**. Le dispositif **ARA** est la voie reconnue pour faire entrer une partie de votre propre travail dans un dossier aidé (MPLD/MPR), au lieu de le laisser entièrement hors aides.

Pour des bricoleurs autonomes, ce n'est pas pour apprendre à faire : c'est pour, **une fois le dossier avancé**, si les aides ne suffisent pas à couvrir tous les travaux souhaités, **vous faire financer une partie de l'autoconstruction** via ce cadre — ce qui fait aller l'argent des aides plus loin sur certains postes.

Contrepartie : **complexité administrative en plus** (encadrement par une structure ARA habilitée). À activer seulement si le calcul en vaut la peine. Implantation des Compagnons Bâtisseurs en 65 à confirmer — sinon, voir avec l'AMO (SOLIHA) quelle structure ARA locale est mobilisable.

De votre côté — actions immédiates

1. **Appels admin** à faire dès que possible (voir liste ci-dessus)
2. **NE PAS signer** les devis poêle, isolation, VMC tant que la stratégie globale n'est pas validée
3. Avez-vous besoin d'une mission d'accompagnement complémentaire avec moi ?

Côté Jules — en parallèle

- **Analyse fine des devis** → **Fait** : comparatif complet des 7 devis réalisé. Recommandation : Chauffagiste A (poêle) + Plâtrier-isolateur A (isolation biosourcée). Chauffagiste B écarté (sous-dimensionné). Plâtrier-isolateur B écarté en l'état (pas de RGE/décennale).

11. Glossaire

Sigle	Signification
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat (verse les aides MPLD et MPR)
AMO	Assistant à Maîtrise d'Ouvrage — opérateur agréé ANAH qui monte le dossier MPLD
ARA	Auto-Réhabilitation Accompagnée — cadre pour intégrer une partie de votre travail dans un dossier aidé
CEE	Certificats d'Économie d'Énergie — primes des fournisseurs d'énergie
DPE	Diagnostic de Performance Énergétique (classe A à G)
DTU	Document Technique Unifié — règles de l'art (ex. DTU 24.1 conduits de fumée)
ECS	Eau Chaude Sanitaire
Etas	Efficacité énergétique saisonnière d'un appareil de chauffage
HT / TTC	Hors Taxes / Toutes Taxes Comprises
MAR	Mon Accompagnateur Rénov' — accompagnateur obligatoire pour MPR Rénovation d'Ampleur
MPLD	Ma Prime Logement Décent — aide ANAH pour logements indignes / dégradés
MPR	MaPrimeRénov' — aide à la rénovation énergétique (volet « Ampleur » = rénovation globale)
MRH	Multirisque Habitation — votre assurance habitation

Sigle	Signification
NHL	Chaux Hydraulique Naturelle (enduits chaux-chanvre)
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (dispositif local)
RAC	Reste À Charge (ce qui reste à payer après aides)
RFR	Revenu Fiscal de Référence
RGE	Reconnu Garant de l'Environnement — qualification obligatoire pour les travaux aidés
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée

Jules Nény — architecte HMONP, auditeur énergétique
Transformations résilientes — 07 51 83 92 21 — julesneny8@gmail.com

Document de synthèse RDV découverte — non contractuel. Les chiffres présentés sont des estimations basées sur les diagnostics existants (diagnostics de vente, contrôle SPANC, compte rendu France Rénov'), les 7 devis fournis (Chauffagiste A, Chauffagiste B, Électricien A ×2, Plâtrier-isolateur A, Plâtrier-isolateur B, Électricien B (VMC)), le constat sur place et la recherche réglementaire MPLD. Les montants exacts d'aides et de travaux seront confirmés par audit énergétique, rapport de dégradation ANAH (rempli par l'AMO retenu) et devis RGE en bonne et due forme.