



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Atlantiques

Antenne de PAU
Siège administratif

7, rue Camy
64000 PAU
Tel : 05 59 02 26 26

Antenne de BAYONNE

1, rue Ulysse Darracq
Angle Quai Bergeret
64100 BAYONNE
Tél : 05 59 59 11 00

Site: www.adil64.org

L'INFO

JUIN 2017



OBLIGATION DE TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE LORS DE TRAVAUX IMPORTANTS DE RENOVATION

Décret n° 2016-711 du 30/05/2016 : Journal officiel du 31/05/2016

Décret n° 2017-919 du 09/05/2017 : Journal officiel du 10/05/2017

Pris en application de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent.

En effet, sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermiques lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs.

Le décret du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.

En outre, le décret du 9 mai 2017 précise la nature des parois à isoler et dispense de cette obligation certains bâtiments (ceux situés dans les sites patrimoniaux remarquables ou ceux ayant bénéficié du nouveau label "Architecture contemporaine remarquable").

Le Code de la construction et de l'habitation est modifié avec l'ajout de deux sous-sections après l'article R.131-28-6.

CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION :

LA NOTION DE RENOVATION LOURDE

(Décrets du 30.5.16 et du 9.5.17 : art. 1 / CCH : R.131-28-7 et R.131-28-8)

La notion de rénovation lourde s'entend comme les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés ou lors de la réfection d'une toiture.

Le ravalement correspond à "la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures" :

- pour la **réfection de la toiture**, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé doivent engendrer "le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures" ;
- pour les **parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur**, les travaux doivent conduire à ce qu'elles soient "constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal".

EXCEPTIONS A L'OBLIGATION DE TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE

(Décrets du 30.5.16 et du 9.5.17 : art. 1 / CCH : R.131-28-7 et R.131-28-9)

Le législateur a prévu plusieurs exceptions à l'obligation d'effectuer des travaux d'isolation.

- La première exception peut résulter d'un risque de pathologie du bâti liée à la pose de tout type d'isolation. La justification de ce risque technique est établie par le maître d'ouvrage en présentant une note rédigée par un professionnel du bâtiment.
- La seconde dérogation vise les travaux qui ne seraient pas conformes aux prescriptions juridiques telles que les servitudes ou les règles liées au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation.
- La troisième exception concerne les modifications incompatibles avec les prescriptions relatives aux secteurs sauvegardés, les sites patrimoniaux remarquables (Code du patrimoine : L.631-1), les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles prescrites par le PLU(i).
- La quatrième exception s'applique aux bâtiments ayant reçu le label "Architecture contemporaine remarquable" (Code du patrimoine : L.650-1).
- Enfin, le législateur a souhaité dispenser les bâtiments menacés par la "disproportion manifeste" entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de

nature technique, économique ou architecturale (décret du 30.5.16 : art. 1 / CCH : R.131-28-9, disposition II). Il peut s'agir d'une dégradation de la qualité architecturale du bâtiment : dans ce cas, le maître de l'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue en produisant une note argumentée par un professionnel du bâtiment. Il peut s'agir, également, d'un temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation (déduction faite des aides financières publiques) supérieur à dix ans. Le professionnel du bâtiment devra prouver ce surcoût (comprenant les travaux d'isolation et les travaux induits par l'ajout de l'isolation) à l'aide d'une méthode définie dans un guide élaboré par le ministre chargé de la construction et par l'ADEME publié en février 2017. Le maître de l'ouvrage justifiera, soit du temps de retour sur investissement en produisant une note réalisée par un homme de l'art, soit en établissant que sa durée est supérieure à 10 ans en comparant le bâtiment aux cas types référencés dans le guide.

CAS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LOCAUX EN VUE DE LES RENDRE HABITABLES

(Décret : art. 1 / CCH : R.131-28-11)

Le maître de l'ouvrage qui réalise dans un bâtiment à usage d'habitation des travaux d'aménagement afin de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée a l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique. Il vise les travaux d'isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur conformément aux règles prévues à l'article R.131-28 du CCH. Néanmoins, cette obligation ne s'applique pas lorsque les travaux génèrent un risque de pathologie du bâti, attesté par un homme de l'art. Il s'agit du seul cas d'exception possible.

ENTREE EN VIGUEUR

(Décret du 30.5.16 : art. 3 / décret du 9.5.17 : art. 2)

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2017 en métropole. Elles ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date.

Les précisions apportées par le décret du 9 mai 2017 entreront en vigueur le 1er juillet 2017.

TERRITOIRES D'OUTRE-MER

(Décret du 30.5.16 : art. 2 / CCH : R.161-1 modifié)

L'obligation de réaliser les travaux embarqués ne s'applique pas à Mayotte, en Guadeloupe, en Guyane, à la Réunion et en Martinique.