

# Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation

Le décret du 30/5/2016 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 des obligations de travaux s'appliquent. En effet, les travaux d'isolation thermique sont rendus obligatoires lors de rénovations importantes de bâtiments à usage d'habitation, bureau, commerce et enseignement ainsi que pour les hôtels. L'objectif est d'augmenter le niveau de performance énergétique des locaux existants afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret 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.

## CHAMP D'APPLICATION DE L'OBLIGATION = LA RÉNOVATION LOURDE

La notion de rénovation lourde s'entend comme les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés ou de la réfection de la 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 façade du 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* ».

## EXCEPTIONS À L'OBLIGATION DE TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE

Le législateur a prévu plusieurs exceptions :

- ⇒ résultant 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 par une note rédigée par un professionnel du bâtiment ;
- ⇒ visant les travaux non 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 ;
- ⇒ concernant les modifications incompatibles avec les prescriptions relatives aux secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou les règles prescrites par le plan local d'urbanisme ;
- ⇒ enfin, sont dispensés les bâtiments menacés par la « *disproportion manifeste* » entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale. Il peut s'agir d'une

dégradation de la qualité architecturale du bâtiment : le maître de l'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue en produisant une note d'un professionnel du bâtiment. Il peut s'agir d'un temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation supérieur à 10 ans. Le professionnel devra prouver ce surcoût à l'aide d'une méthode définie dans un guide élaboré par le ministre chargé de la construction. 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'AMÉNAGEMENT DE LOCAUX EN VUE DE LES RENDRE HABITABLES**

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 m<sup>2</sup>, non enterrée ou semi-enterrée a l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique. Le décret vise les travaux d'isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur conformément aux règles 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.

### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ces dispositions entrent en vigueur le 1/1/2017. 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.

### **SOURCE :**

*Décret n° 2016-711 du 30/5/16 - JO du 31/5/16*

### **NOUVEL INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS :**



1<sup>er</sup> trimestre 2016 :  
soit 125.26 + 0.06%



**adil**  
du Tarn

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe  
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

Toutes nos publications sur : [adiltarn.org](http://adiltarn.org)

*Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 10 juin 2016*

***Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux***