

RENOVATION : OBLIGATION D'ISOLATION EN CAS DE TRAVAUX IMPORTANTS

Cette fiche a pour objectif d'informer les référents immobiliers territoriaux, les présidents d'OGEC, les chefs d'établissement sur les obligations d'isolation thermique des bâtiments à compter de janvier 2017 en cas de travaux importants issues de l'article 14 [la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte](#) et de son [décret d'application du 30 mai 2016](#).

- Quelles obligations ?
- A partir de quand ?
- Quelles dérogations possibles ?

1. QUELLES OBLIGATIONS ?

- **Quels bâtiments ?**

Sont rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des **bâtiments à usage d'enseignement** d'habitation, de bureau, de commerce et les hôtels.

- **Quels travaux ?**

La notion de rénovation lourde s'entend comme les travaux de ravalement important, portant sur les parois des locaux chauffés donnant sur l'extérieur ou de la réfection de toiture.

Les travaux de ravalement concernés sont les travaux comprenant 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 ouverture. Toutefois, l'obligation ne s'applique qu'aux façades constituées de matériaux « industriels » : béton, briques industrielles...

Déclenchent également l'obligation d'isolation les travaux de réfection de toiture ou installation d'une sur-toiture sur au moins 50 % d'une toiture.

L'isolation installée doit conduire à une performance thermique conforme à la réglementation thermique dite « éléments par éléments » ([arrêté du 3 mai 2007](#)).

2. A PARTIR DE QUAND S'APPLIQUE CETTE REGLEMENTATION ?

Cette obligation s'applique à partir du 1^{er} janvier 2017 (date du devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, devis d'engagement de la prestation de travaux).

3. QUELLES DEROGATIONS POSSIBLES ?

Des dérogations sont prévues en fonction de la faisabilité technique et économique de cette isolation ou d'impossibilités juridiques.

Ainsi, l'obligation d'isolation n'est pas applicable dans les cas suivants :

- Il existe un risque de « pathologie du bâti liée à tout type d'isolation » ;
- Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;
- Les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés ;
- Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architectural.

Sera un argument recevable pour déroger à cette obligation la preuve d'un temps de retour sur investissement du surcoût lié à l'isolation supérieur à dix ans.

Ce texte, dont l'objectif ne peut être que partagé, fera sans nul doute l'objet d'interprétations multiples qui pourraient, à l'occasion des premiers mois de son entrée en vigueur, retarder la mise en œuvre des travaux.

Dans les établissements dans lesquels, pour les mois à venir, un ravalement ou une réfection de toitures serait d'ores et déjà programmé, il est conseillé de déposer la déclaration préalable (déclaration de travaux) nécessaire à la réalisation de ces travaux et de signer le devis avant la fin de l'année 2016.

Rappel : la durée initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans.