

## Obligation d'isolation de bâtiments lors de ravalements ou réfections de toiture

Lors de travaux importants de **ravalement** ou de **réfaction** de toiture de bâtiments existants, des **travaux d'isolation thermique** doivent être réalisés. Il existe certaines exceptions. Nous vous expliquons la réglementation.

### Quels bâtiments peuvent être soumis à l'obligation d'isolation ?

#### Bâtiments concernés

Des travaux **d'isolation thermique** doivent être réalisés lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants. Cela **s'applique** aux bâtiments à usage :

D'habitation

De bureau

De commerce

D'enseignement

Cela s'applique également aux hôtels.

#### Bâtiments exclus

Cette obligation **ne s'applique pas** aux catégories de bâtiments suivantes :

Bâtiments et parties de bâtiments dans lesquels il n'est pas utilisé d'énergie pour réguler la température intérieure

Constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans

Bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>

Bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement

Bâtiments servant de lieux de culte

Bâtiments ayant reçu le label « Architecture contemporaine remarquable »

Monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire, lorsque cela aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.

### Lors de quels travaux l'isolation des bâtiments est-elle obligatoire ?

La réglementation dépend du type de travaux auxquels est soumis le bâtiment :

#### Cas général

Le maître d'ouvrage doit réaliser sur les parois concernées par des travaux de ravalement, des travaux d'isolation thermique. Cela s'applique lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :

Les parois qui sont l'objet de travaux de ravalement :

Sont des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur.

Sont constituées en surface à plus de 50 % , hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

Les travaux de ravalement concernent, sur au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures :

Soit la réfection de l'enduit existant

Soit le remplacement d'un parement existant

Soit la mise en place d'un nouveau parement

#### Exceptions

Il peut y avoir des **exceptions** à cette obligation, dans les cas suivants :

S'il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation. Le maître d'ouvrage doit alors justifier du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité.

Si les travaux d'isolation ne sont pas conformes à desservitudes ou ne peuvent pas être conformes aux règles relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation. Par exemple si les travaux d'isolation n'étaient pas conforme à des obligations concernant la mitoyenneté ou des servitudes de passage.

Si les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables , les abords des monuments historiques , les sites inscrits et classés , ou avec les règles et prescriptions définies dans le plan local d'urbanisme (PLU)

S'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale. Cela s'applique notamment si les améliorations apportées par cette isolation ont un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût.

### Dans quels cas est-il possible pour un bâtiment d'être exempté pour disproportion manifeste ?

Une **disproportion manifeste** du temps de retour sur investissement est **systématiquement** établie, dans le cas d'un ravalement de façade, dans les cas suivants :

Bâtiment construit après 2001

Façade isolée après 2008

Façade déjà isolée de manière à obtenir une résistance thermique supérieure ou égale à 2,3m<sup>2</sup>.K/W (par exemple avec 8 cm de laine minérale, 9 cm de polystyrène, 10 cm d'isolant en fibre de bois ou 10 cm de laine de chanvre)

Bâtiment ayant déjà fait l'objet d'un audit énergétique (de moins de 10 ans) ayant démontré que l'isolation n'était pas opportune (contraintes techniques, juridiques, architecturales ou économiques décrites ci-dessus)

Présence de balcons d'une profondeur inférieure à 1 m

Travaux d'isolation nécessitant la reconstitution à l'identique de modénatures existantes

Travaux d'isolation nécessitant des travaux de désamiantage

Sinon, la disproportion manifeste est établie dans les situations suivantes :

Soit si une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le maître d'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un architecte ou par une personne agréée en architecture ou détenant un récépissé et inscrite à un tableau régional d'architectes ou à son annexe.

### Où s'adresser ?

#### Annuaire des architectes

Soit si le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend le coût des travaux d'isolation et l'ensemble des autres coûts liés à l'ajout d'une isolation. Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement soit en produisant une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité (personnel spécialisé expérimenté), soit en établissant que sa durée est supérieure à 10 ans par comparaison du bâtiment aux cas types référencés dans le guide mentionné au précédent alinéa.

Le mode de calcul du temps de retour sur investissement est disponible aux pages 8 à 10 d'un guide dédié publié par le ministère chargé de la construction et par l'Agence de la transition écologique (ADEME).

#### Cas général

Le maître d'ouvrage doit réaliser des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de réfection de toiture, si ces travaux comprennent le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

#### Exceptions

Il peut y avoir des **exceptions** à cette obligation, dans les cas suivants :

S'il existe un risque de pathologie du bâti lié à tout type d'isolation. Le maître d'ouvrage doit alors justifier du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité (personnel spécialisé compétent).

Si les travaux d'isolation ne sont pas conformes à desservitudes ou ne peuvent pas être conformes à la législation ou la réglementation relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

Par exemple si les travaux d'isolation n'étaient pas conforme à des obligations concernant l'écoulement des eaux ou l'ensoleillement.

Si les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles et prescriptions définies dans le plan local d'urbanisme (PLU)

S'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale. Cela s'applique notamment si les améliorations apportées par cette isolation ont un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût.

### Dans quels cas est-il possible pour un bâtiment d'être exempté pour disproportion manifeste ?

Une **disproportion manifeste** du temps de retour sur investissement est **systématiquement** établie, dans le cas de réfections de toiture, dans les cas suivants :

#### Bâtiment construit après 2001

Toiture ou plancher haut du dernier niveau habité isolé après 2008

Toiture ou plancher haut du dernier niveau habité déjà isolé de manière à obtenir une résistance thermique supérieure ou égale à 2,5m<sup>2</sup>.K/W (par exemple avec 10 cm de laine minérale ou de polystyrène, 12 cm d'isolant en fibre de bois ou 12 cm de ouate de cellulose en vrac).

Bâtiment ayant déjà fait l'objet d'un audit énergétique (de moins de 10 ans) ayant démontré que l'isolation n'était pas opportune (contraintes techniques, juridiques, architecturales ou économiques décrites ci-dessus)

#### Travaux d'isolation nécessitant des travaux de désamiantage

Sinon, la disproportion manifeste est établie dans les situations suivantes :

Soit si une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le maître d'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un architecte, une société regroupant des architectes ou par une personne agréée en architecture ou détenant un récépissé et inscrite à un tableau régional d'architectes ou à son annexe.

### Où s'adresser ?

#### Annuaire des architectes

Soit si le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend le coût des travaux d'isolation et l'ensemble des autres coûts liés à l'ajout d'une isolation. Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement soit en produisant une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité, soit en établissant que sa durée est supérieure à 10 ans par comparaison du bâtiment aux cas types référencés dans le guide mentionné au précédent alinéa.

Le mode de calcul du temps de retour sur investissement est disponible aux pages 8 à 10 d'un guide dédié publié par le ministère de la construction et par l'Agence de la transition écologique (ADEME).

### À savoir

Les travaux d'isolation thermique de murs, de planchers et de toitures doivent être réalisés conformément aux prescriptions indiquées dans un arrêté disponible sur Légifrance :

#### Prescriptions liées aux travaux d'isolation des bâtiments

#### Légifrance

#### **Bâtiment – Énergie**

**Aménagements obligatoires**

Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures

Obligation d'isolation de bâtiments lors de ravalements ou réfections de toiture

Ombrage des parcs de stationnement existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup>

Ombrage et gestion des eaux pluviales des parcs de stationnement construits ou rénovés

Obligation d'installation d'infrastructures de stationnement des vélos

Infrastructures obligatoires de recharge des véhicules électriques

**Gestion de la consommation d'énergie**

Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire

Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

Limites de température intérieure des bâtiments (chauffage, climatisation)

Tarifs réglementés de vente de l'électricité (TRVE)

**Énergies renouvelables**

Installation d'une éolienne domestique ou agricole

Installation de panneaux photovoltaïques pour une entreprise

**Fiscalité**

Taux de TVA pour les travaux de rénovation d'un logement

Crédit d'impôt – Entreprise réalisant des travaux de rénovation énergétique

**Label RGE**

Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

**Et aussi...**

- Réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire
- Obligation de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation de toitures
- Systèmes de gestion technique du bâtiment (GTB)

**Pour en savoir plus**

- Guide : Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : l'obligation d'isolation  
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)
- Sites inscrits et classés  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Sites patrimoniaux remarquables  
Source : Ministère chargé de l'environnement
- Abords des monuments historiques  
Source : Ministère de la culture

**Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : article L173-1  
Mise en place de l'obligation
- Code de la construction et de l'habitation : article R173-1 à R173-3  
Dispositions générales (dont exceptions)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R173-4 à R173-7  
Dispositions applicables en cas de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture (dont exceptions)
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants  
Prescriptions concernant les travaux d'isolation



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00