
<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2016/obligation-de-travaux-disolation-thermique-lors-de-travaux-importants-de-renovation/>

Accueil / Documentation experte / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2016 / Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation

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

N° 2016-14 / À jour au 7 juin 2016

Décret [n°2016-711](#) du 30.5.16 : JO du 31.5.16

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 présent décret 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.

Il modifie le Code de la construction et de l'habitation en ajoutant deux sous-sections après l'article R.131-28-6.

Champ d'application de l'obligation : la notion de rénovation lourde (décret : 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 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 (décret : art. 1 / CCH : 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 restriction concerne 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 avec les règles prescrites par le PLU(i).
- 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 : 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. 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 (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 R131-28 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.

Entrée en vigueur (décret : art.3)

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.

Territoires d'outre-mer (décret : art 2 / CCH : article 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.