

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du logement, de l'égalité des  
territoires et de la ruralité

# PROJET DE TEXTE

## DECRET

**relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux importants de ravalement de façade,  
réfection de toiture ou d'aménagement de pièces ou parties de bâtiment en vue de les  
rendre habitables**

NOR : ETL1525258D

*Publics concernés : maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, particuliers, entreprises, artisans.*

*Objet : Décret pris en application des alinéas 3, 4, 6 et 7 de l'article 14 de la loi TECV, qui crée une obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de gros travaux de rénovation de bâtiments :*

- obligation d'isoler les façades en cas de travaux de ravalement important,*
- obligation d'isoler les toitures en cas de travaux importants de réfection de celles-ci*
- obligation d'améliorer la performance énergétique des pièces ou partie de bâtiments résidentiels existants lors de travaux d'aménagement de celles-ci en vue de les rendre habitables*

*Entrée en vigueur : Le texte entre en vigueur le 1er janvier 2017.*

*Notice : L'article R.131-28-7 explicite l'obligation pour les travaux importants de ravalement de façade et précise la nature des travaux qui la déclenche*

*L'article R.131-28-8 explicite l'obligation pour les travaux importants de réfection de toiture et précise la nature des travaux qui la déclenche*

*L'article R. 131-28-9 précise les cas d'impossibilités ou de disproportions manifestes de nature juridique, technique, économique ou architecturale, pour lesquels l'obligation ne s'applique pas.*

*L'article R. 131-28-10 concerne le champ d'application de la mesure.*

*L'article R. 131-28-10 concerne l'obligation d'isoler en cas d'aménagement d'une pièce en vue de la rendre habitable.*

*Références : les articles créés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>)*

## **Le Premier ministre,**

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité ;

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.111-10, L. 111-10-1, L. 132-1, L. 152-1 à L. 152-12, R131-25 à R131-28 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L123-1-5 et L123-5-2 ;

Vu le code de la propriété intellectuelle, notamment son article L. 111-1 ;

Vu l'avis du conseil national d'évaluation des normes en date du [ ] ;

Vu l'avis du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

Le Conseil d'État (section des travaux publics) entendu,

## **DECRETE**

### **Article 1**

Après l'article R. 131-28-6 du code de la construction et de l'habitation sont insérés les articles R. 131-28-7 à R. 131-28-10 ainsi rédigés :

Art. \*R. 131-28-7. – I – Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement important au sens du II. du présent article, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation conformes à l'article R131-28 du code de la construction et de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité juridique ou technique ou de disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale spécifiées à l'article R. 131-28-9.

II- Les dispositions du présent article s'appliquent lors de travaux de ravalement sur des parois de locaux chauffés, donnant sur l'extérieur.

Les travaux de ravalement concernés sont des 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 ouvertures.

Art. \*R. 131-28-8 – I. – Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture au sens du II. du présent article, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau habité, conformes à l'article R131-28 du code de la construction et de l'habitation sauf en cas d'impossibilité juridique ou technique ou de disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale spécifiées à l'article R. 131-28-9.

II – Les dispositions du présent article s'appliquent à la toiture ou au plancher haut du dernier niveau habité.

Les travaux de réfection concernés sont des travaux comprenant : le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50% de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

Art. \*R.131-28-9 – Sont exclus de l'obligation de travaux d'isolation les cas suivants :

1°) Les travaux d'isolation ne sont pas conformes aux servitudes, dispositions réglementaires en matière de droit des sols et de droit de propriété, régissant l'aspect des façades et leur implantation.

2°) Les travaux d'isolation relevant de l'article R. 131-28-7 entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ainsi que pour les sites et secteurs désignés par le 2° du III de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

3°) Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation par l'extérieur du bâtiment considéré et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale lorsque les améliorations apportées par les travaux d'isolation ont un impact négatif trop important en termes de surcoût, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment.

Les cas suivants sont réputés être des cas de disproportion manifeste :

a) Lorsqu'il existe un risque de pathologie liée aux travaux d'isolation. Le maître d'ouvrage justifie le risque encouru par une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité.

b) Lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût entre les travaux avec isolation et les travaux sans isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût inclut les travaux induits par l'ajout d'une isolation. Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement par une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité.

c) Lorsqu'il existe un risque de dégradation manifeste de la qualité architecturale par une isolation par l'extérieur. Le maître d'ouvrage justifie, par une note argumentée rédigée par un

architecte au sens de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, de la valeur patrimoniale ou architecturale de cette façade et du risque encouru.

Art. \*R. 131-28-10 – Les dispositions des articles R. 131-28-7 à R.131-28-9 s'appliquent aux bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, aux bâtiments commerciaux et aux hôtels.

## **Article 2**

Après l'article R. 131-28-10 du code de la construction et de l'habitation est inséré l'article R. 131-28-11 ainsi rédigé:

Art. \*R.131-28-11 Lorsqu'un maître d'ouvrage réalise des travaux d'aménagement en vue de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable d'un bâtiment résidentiel, d'une surface minimale de plancher de 5 m<sup>2</sup>, non enterrée ou semi-enterrée, il réalise des travaux d'isolation des parois opaques, conformément à l'article R. 131-28.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les travaux d'isolation engendrent un risque de pathologie, qui doit être attesté par un homme de l'art, ou lorsque le surcoût entre les travaux avec isolation et les travaux sans isolation dépasse les 250€/m<sup>2</sup> pour la pièce aménagée.

## **Article 3**

Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux départements et collectivités d'outre-mer.

## **Article 4**

Les dispositions du présent décret rentrent en vigueur à compter du 1er janvier 2017, date de signature du devis d'engagement d'une prestation de maîtrise d'œuvre ou de travaux.

## Article 5

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

Par le Premier ministre :

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité

Sylvia PINEL

La ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

Ségolène ROYAL