

QUESTION N°87 : Quelle est l'obligation d'isolation en cas de travaux importants ?

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) crée **une obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation des bâtiments**, comme un ravalement de façade, une réfection de toiture, ou encore la transformation de garages ou de combles en pièces habitables.

Tuto vidéo sur la chaîne Youtube FFB PDL : [ABONNEZ VOUS](#)

A partir de quand s'applique cette obligation ?

Cette obligation d'isolation lors de travaux importants s'applique depuis le **1er janvier 2017** (date du devis d'engagement de la prestation de travaux).

Quels sont les bâtiments concernés ?

L'obligation d'isoler en cas de ravalement de façade ou de réfection de toiture concerne les bâtiments **d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les bâtiments commerciaux et les hôtels**.

L'obligation d'isoler en cas d'aménagement d'une nouvelle pièce en vue de la rendre habitable concerne uniquement les **bâtiments d'habitation**.

Le cas des ravalements de façades

Quels sont les travaux déclenchant l'obligation ?

Il s'agit de travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% d'une façade.

Quel est le niveau de performance à atteindre ?

L'isolation installée doit conduire à une performance thermique conforme à la réglementation thermique dite « élément par élément » (arrêté du 3 mai 2007). [Voir QDM N°9](#) Espace adhérents / Vous informer / Lettre d'information.

Attention, cette réglementation va évoluer au premier janvier 2018. Une QDM portera sur ce sujet fin 2017.

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R en m ² .K/W	
	Zone climatique H1 et H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur extérieur	2,3*	2

* R = 2 possible, si la diminution de surface habitable de logement résultant de la pose de l'isolant est supérieure à 5 %

Point de vigilance:

L'obligation ne s'applique qu'aux façades constituées de matériaux « industriels » : béton, briques, parpaing...

Le cas des réfections de toiture

Quels sont les travaux déclenchant l'obligation ?

Il s'agit de travaux de réfection de toiture ou installation d'une sur-toiture sur au moins 50% d'une toiture.

Quel est le niveau de performance à atteindre ?

L'isolation installée doit conduire à une performance thermique conforme à la réglementation thermique dite « élément par élément » (arrêté du 3 mai 2007). [Voir QDM N°9](#) Espace adhérents / Vous informer / Lettre d'information.

Attention, cette réglementation va évoluer au premier janvier 2018. Une QDM portera sur ce sujet fin 2017.

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R en m ² .K/W	
	Zone climatique H1 et H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Comble perdu	4,5	4,5
Comble aménagé, toiture de pente ≤ 60°	4*	4*
Toiture de pente > 60°	2,3**	2
Toiture terrasse	2,5	2,5

** R = 3 possible si la diminution de surface habitable de logement résultant de la pose de l'isolant est supérieure à 5 %
*** R = 2 possible, si la diminution de surface habitable de logement résultant de la pose de l'isolant est supérieure à 5 %

Quelles sont les dérogations possibles ?

Il existe 4 familles de dérogations possibles qui doivent, dans certains cas, être attestées par un justificatif.

- La première famille de dérogations porte sur les **impossibilités techniques** liées à des risques de pathologie, attestés par un homme de l'art.
- La deuxième famille de dérogations porte sur les **impossibilités juridiques** liées à des conflits de nature législatifs ou réglementaires que l'on limite :
 - au droit de l'urbanisme et au droit de la propriété privée,
 - aux prescriptions prévues pour les secteurs sauvegardés en raison de leur caractère architectural, ou patrimonial.

Ces deux premiers motifs de dérogations ne nécessitent pas de justificatifs.

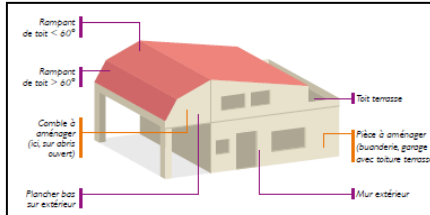
- La troisième famille de dérogations porte sur un risque **de dégradation de la qualité architecturale** d'un bâtiment, qui doit être attestée par un architecte.
- La quatrième famille porte sur la **non rentabilité économique** : l'obligation d'isolation ne s'applique pas si le temps de retour des travaux d'isolation est supérieur à 10 ans. Cette non rentabilité est prouvée soit par un calcul conforme à la méthode établie dans [le guide sur l'obligation d'isolation](#), soit par référence à des cas types explicités dans ce même guide. Le logiciel [OREBAT](#) (voir [QDM N°58](#) Espace adhérents / Vous informer / Lettre d'information) permet de réaliser ce calcul. Le service technique FFB PDL Vous propose des permanences de prise en main du logiciel dans vos départements. **Contactez votre fédération départementale pour vous inscrire.**

L'aménagement d'une pièce

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'une nouvelle pièce d'un bâtiment résidentiel, de plus de 5 m², en vue de la rendre habitable, il y a obligation d'installer une isolation des parois opaques conforme à la réglementation thermique dite « élément par élément » (arrêté du 3 mai 2007). [Voir QDM N°9](#) Espace adhérents / Vous informer / Lettre d'information.

Attention, cette réglementation va évoluer au premier janvier 2018. Une QDM portera sur ce sujet fin 2017.

Il n'est prévu qu'une possibilité de dérogation à cette obligation, à savoir en cas de risque de pathologie (voir ci-dessus).



Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R _e en m ² .K/W	
	Zone climatique H1, H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur donnant sur l'extérieur	2,3	2
Plancher bas donnant sur l'extérieur	2,3	2
Rampant de toit ≤ 60°	4	
Rampant de toit > 60°	2,3	2
Toiture terrasse	2,5	

Que pense la FFB sur le sujet ?

Il est important de rappeler que la FFB reste **défavorable** à toute obligation mais qu'une fois encore et malgré plusieurs alertes argumentées, les Pouvoirs publics en ont décidé autrement. Toutefois, notre **insistance a eu quelques effets**, notamment sur les dérogations.

Cette obligation n'est pas une bonne chose, mais pas de raison d'avoir peur. Il s'agit avant tout d'une communication politique. Merci de me faire remonter les « possibles » difficultés afin de transmettre l'information dans nos instances nationales.

Pour aller plus loin :

Textes de référence : [Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016](#)
[Guide du Ministère/ADEME sur l'obligation d'isolation](#)

Sensibilisation / Accompagnement / Formation :
raducanum@paysloire.ffbatiment.fr