

Ravalement de façade, réfection de toiture et agencement de pièces : quand isoler ?

Principe de la réglementation

Le [décret du 30 mai 2016](#) définit l'obligation d'isolation des parois opaques des bâtiments résidentiels et tertiaires lors des travaux suivants :

- Ravalement d'au moins 50 % de la surface des murs hors ouvertures, **sauf dans le cas de façades sensibles à l'humidité** telles que la pierre, la terre crue, le torchis, le bois, les enduits plâtre, chaux, terre, etc.
- Réfection (ou installation d'une sur-toiture) d'au moins 50% de la surface de la toiture hors ouvertures
- Aménagement de pièces existantes (hors pièces enterrées ou semi-enterrées) en vue d'augmenter la surface habitable (aménagement de combles ou de garages) pour une surface après travaux $\geq 5\text{m}^2$

L'isolation doit correspondre à un minimum réglementaire (seuils de la RT existant) repris ci-dessous :

Paroi concernée	Résistance thermique totale minimale de la paroi ($\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$)	Précisions
Plancher bas donnant sur l'extérieur	2,3	Seulement sur l'aménagement des pièces existantes
Murs extérieurs (entre le volume chauffé et l'extérieur)	2,3	Par l'intérieur ou par l'extérieur
Plancher de combles	4,5	Quelle que soit la technique utilisée
Rampant de toit $\leq 60^\circ$	4	
Rampant de toit $> 60^\circ$	2,3	
Toiture-terrasse	2,5	

Dérogations

Bâtiments non concernés	Dérogations liées au décret du 30/05/2016
Les bâtiments bénéficiant d'une protection au titre du patrimoine, au cas où les travaux entraînent une modification d'aspect.	L'isolation présente un risque de pathologie (nécessite une note justificative d'un architecte, bureau d'études qualifié, entreprise ou artisan).
Les bâtiments non chauffés ou d'une surface de plancher inférieure à 50m^2 .	Incompatibilité avec les règles d'urbanisme.
les constructions provisoires prévues pour durer moins de 2 ans.	Dégradation de la qualité architecturale (nécessite une note d'un architecte) Projet non rentable sur 10 ans (méthode de calcul ou caractéristiques rendant le calcul du temps de retour inutile dans le guide dédié de l'ADEME)

Responsabilités

Précautions à respecter en fonction des travaux proposés par l'entreprise :

Compétences de l'entreprise	Mentions sur le contrat (devis ou autre) si isolation obligatoire	Précautions avant travaux
Proposition de travaux de ravalement et/ou couverture et/ou agencement AVEC isolation	L'isolation est chiffrée, le client accepte	Aucune précaution particulière
Proposition de travaux de ravalement et/ou couverture et/ou agencement SANS isolation	L'isolation est chiffrée, le client refuse le poste isolation embarquée ET précise qu'une entreprise tierce réalisera les travaux refusés	S'assurer que l'isolation a été faite conformément à l'obligation A défaut : refuser l'intervention
	Préciser que des travaux d'isolation doivent être réalisés conjointement et avant toute intervention de sa part	

En ne respectant pas ces conseils et précautions, l'entreprise risque de voir engagées sa responsabilité contractuelle mais également sa responsabilité pénale. Pour mémoire, s'agissant de la responsabilité pénale : l'amende est de 45 000 € d'amende, et la peine de 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive. Par ailleurs, si l'entreprise présente une note concluant à tort à une dérogation (risque de pathologie non avéré ou temps de retour sur investissement de plus de 10 ans présentant une erreur), sa responsabilité pourrait également être engagée selon les mêmes conditions.

Synthèse

L'ADEME précise les modalités pratiques d'application du décret dans un [guide dédié](#). Toutefois, le tableau suivant, issu du guide, permet d'identifier l'applicabilité de la réglementation (si une case de la colonne B est cochée, le projet déroge à l'obligation d'isolation) :

	Situation rendant l'isolation obligatoire	A	Situation faisant tomber l'obligation d'isoler	B	Justificatifs
Caractéristiques du Bâtiment et des travaux					
Type de bâtiment	Bureaux, commerces, locaux d'enseignement, hôtel, logements (collectifs ou individuels), situés en métropole		autres cas		Aucun
Ravalement de façade	≥50% par façade hors ouverture		< 50%		Aucun
	enlèvement et réfection à neuf de l'enduit existant ou ajout d'un parement		nettoyage, réparation et mise en peinture		Aucun
	briques industrielles, blocs béton industriels, béton banché et bardages métalliques		autres cas (pierres, terre crue, torchis...)		Aucun
Réfection de toiture	≥50% de la toiture		< 50%		Aucun
	réfection ou installation d'une sur-toiture		autres travaux (démoussage, imperméabilisation, peinture...)		Aucun
Aménagement de pièce	surface de plancher ≥ 5 m ² après travaux		surface de plancher < 5 m ² après travaux		Aucun
	travaux pour rendre la pièce habitable		autres travaux		Aucun
	briques industrielles, blocs béton industriels, béton banché et bardages métalliques		autres cas (pierres, terre crue, torchis...)		Aucun
Contraintes diverses					
Ravalement de façade, réfection de toiture et aménagement de pièce	pas de risque de pathologie		risque de pathologie justifié		Note argumentée de l'architecte, BE, entreprise
Ravalement de façade et réfection de toiture	projet avec isolation conforme aux documents d'urbanisme		projet avec isolation non conforme aux documents d'urbanisme		Aucun
	pas de risque de dégradation de l'architecture		risque de dégradation de l'architecture justifié		Note de l'architecte
	temps de retour sur investissement ≤ 10 ans		temps de retour sur investissement > 10 ans		Par calcul* ou calcul inutile, voir ci-dessous
Contrainte économique (caractéristiques rendant le calcul du temps de retour inutile)					
Année construction	avant 2001		après 2001		Aucun
Année isolation	avant 2008		après 2008		Aucun
Isolation existante					
Ravalement de façade	R < 2,3 m ² .K / W		R ≥ 2,3 m ² .K / W		Aucun
Réfection toiture	R < 2,5 m ² .K / W		R ≥ 2,5 m ² .K / W		Aucun
Audit énergétique	pas de rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée		existence d'un rapport d'audit montrant que l'isolation n'est pas adaptée		Aucun
Contrainte technique					
Ravalement de façade	balcons d'une profondeur ≥ 1 m pas de désamiantage pas de reconstitution des modénatures à l'identique		balcons d'une profondeur < 1 m désamiantage indispensable nécessité de reconstituer les modénatures à l'identique		Aucun

* : professionnels reconnus pour utiliser cette méthode : BE thermique RGE, auditeur RGE, économiste RGE, architecte, expert en rénovation énergétique certifié I.cert, diagnostiqueur DPE avec mention, **entreprise qualifiée RGE en rénovation globale** (avec le logiciel OREBAT, par exemple ou encore des logiciels TH-CEex, 3CL, RT2012 ou permettant une évaluation de la consommation annuelle).