

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Rénovation : dans quels cas doit-on entreprendre des travaux d'isolation thermique ?

Vous avez l'obligation de faire des travaux d'isolation thermique quand vous engagez de gros travaux de rénovation. Il peut s'agir du ravalement des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, de la transformation d'un garage en pièce d'habitation ou de travaux lourds de réfection de toiture. Il existe cependant des cas de dispense.

#### Quels sont les bâtiments concernés par l'obligation d'isolation thermique ?

L'isolation thermique concerne les bâtiments existants ou les parties de bâtiments suivants :

Habitation individuelle  
Immeuble d'habitation collectif  
Bureaux  
Commerces  
Bâtiment d'enseignement  
Hôtels

Cette obligation **ne s'applique pas** aux bâtiments ou parties de bâtiments suivants :

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  
Lieux de culte

Monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire

#### À noter

L'obligation d'isoler un bâtiment en rénovation ne s'applique pas à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte.

#### Quels sont les travaux concernés par l'obligation d'isolation thermique ?

##### Ravalement de façade

Le **ravalement important** d'un bâtiment comprend soit la réfection de l'enduit existant, soit l'ajout ou le remplacement d'un parement. Quand il concerne **au moins 50 % de la façade hors ouverture** d'un bâtiment chauffé, vous devez réaliser l'isolation thermique des parois ravalées.

Cette obligation s'applique aux façades constituées de murs composés de terres cuites, briques industrielles, blocs béton industriels ou assimilés, béton banché ou bardages métalliques.

L'obligation ne s'applique pas aux façades constituées de **matériaux sensibles à l'humidité**. Il s'agit, par exemple, des façades en pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale comme l'enduit traditionnel à la chaux.

Pour faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, l'autorité compétente qui délivre l'autorisation d'urbanisme nécessaire peut écarter certaines règles du PLU concernant les points suivants :

Distances d'implantation des bâtiments en autorisant une isolation en saillie dans la limite de 30 centimètres  
Emprise au sol après travaux supérieure à l'emprise autorisée

Vous devez obtenir de la collectivité compétente une autorisation d'occupation du domaine public pour vous assurer que le projet d'isolation ne compromet pas la sécurité et la circulation de la rue ou de l'espace public concernés.

#### À savoir

Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à l'isolation thermique de son bâtiment par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du terrain de son voisin de trente-cinq centimètres au plus.

##### Travaux d'aménagement pour rendre des locaux habitables

L'isolation thermique d'un bâtiment d'habitation doit être réalisée dès lors que vous aménagez **une pièce de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher** pour la rendre habitable.

Cela concerne l'aménagement des combles, la transformation d'un garage ou de toute autre pièce non habitable, non enterrée ou semi-enterrée.

Vous devez **isoler les parois opaques** du local créé. Ce sont : les planchers bas qui donnent sur l'extérieur ou sur un local non chauffé, les toitures (en pente ou toitures terrasses) et les murs donnant sur l'extérieur.

##### Travaux de toiture

Vous effectuez des **travaux de réfection** de toiture sur au moins 50 % de sa surface ou vous installez une sur-toiture. Vous devez isoler votre toiture ou le plancher haut du dernier étage occupé et chauffé.

#### À noter

cette obligation ne concerne pas le nettoyage, le démoussage et l'imperméabilisation qui ne sont pas considérés comme des travaux de réfection de toiture.

L'isolation de la toiture par surélévation est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture.

#### Quels sont les travaux exclus de l'obligation d'isolation thermique ?

Vous pouvez être dispensé de réaliser des travaux d'isolation thermique en raison **dimpossibilités techniques ou juridiques** dans les cas suivants :

Risque de dégradation du bâti lié à l'isolant attesté par un professionnel du bâtiment.

Risque de non-conformité des travaux avec des servitudes ou des règles relatives au droit des sols (hauteur ou emprise au sol par exemple) ou à l'aspect des façades ou à leur implantation

Modification de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration en contradiction avec les règles prévues par les sites patrimoniaux remarquables classés

Bâtiment ayant obtenu le label Architecture contemporaine remarquable

Vous pouvez également être dispensé de ces travaux d'isolation s'il existe une **disproportion** manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Les inconvénients de nature **économique** doivent être justifiés par une note établie par un professionnel du bâtiment.

Ils peuvent également être justifiés par un document produit par le maître d'ouvrage établissant que le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans.

Les inconvénients de nature **architecturale** doivent être confirmés par une note argumentée d'un architecte.

#### Travaux

##### Formalités

[Déclaration d'ouverture de chantier](#)

[Affichage de l'autorisation d'urbanisme](#)

[Déclaration d'achèvement des travaux](#)

##### Assurance et garanties

[Assurance dommages-ouvrage](#)

[Garantie de livraison](#)

[Garanties après la réception des travaux](#)

[Garantie décennale](#)

#### Questions – Réponses

- [Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?](#)

[Toutes les questions réponses](#)

#### Et aussi...

- [Travaux](#)

#### Pour en savoir plus

- [Quand devez-vous isoler ?](#)

Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

- [Changer ses fenêtres](#)

Source : Institut national de la consommation (INC)

#### Textes de référence



- Code de la construction et de l'habitation : article L173-1  
Rénovation et isolation thermique obligatoire
- Code de la construction et de l'habitation : article R173-1 à R173-3  
Bâtiments concernés par l'isolation thermique
- Code de la construction et de l'habitation : articles R173-4 à R173-7  
En cas de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture
- Code de la construction et de l'habitation : article R173-8  
En cas de travaux d'aménagement pour un local habitable
- Réponse ministérielle du 12 avril 2018 relative aux obligations d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments  
Obligations en matière d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments



URL de la page : <https://www.luberonmontsdevaucluse.fr/service-public/particuliers/?xml=F33682>