

Travaux d'isolation obligatoires : quelles contraintes s'appliquent réellement aux copropriétés ?

Les dispositions relatives à l'obligation d'isolation en cas de ravalement ou de réfection de toiture ont été introduites par la loi relative à la transition énergétique (LTE) n° 2015-992 du 17 août 2015 dans le Code de la construction et de l'habitation aux articles L111.10. Elles ont ensuite été complétées réglementairement par :

1. le décret du 30 mai 2016 (N° 2016-711), qui a créé les articles R131-28-7 à R131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
2. le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 qui a modifié l'article R. 131-28-9 du CCH
3. le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017 qui a modifié les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9.

Ces textes concernent ce qu'on appelle généralement les « **travaux embarqués** ».

Pour le ravalement, ces textes visent les cas où une copropriété envisage 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 les toitures, les textes visent les cas où une copropriété envisage le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

I. Un principe très intéressant

Dans le principe, il s'agit d'une logique de bonne gestion et de maîtrise des charges à long terme : mieux vaut, quand on rénove un élément, le rénover de façon ambitieuse, car on bénéficie tout de suite des économies de charges de chauffage, et cela coûte au final moins cher. En effet, l'investissement relatif à l'isolation est peu important au regard du coût de l'intervention (installation du chantier, échafaudage, etc.).

Par ailleurs, si on ne rénove pas de façon optimale, on devra très probablement rénover à nouveau le même élément quelques années plus tard... Bien des copropriétaires se mordent aujourd'hui les doigts d'avoir fait réaliser il y a quelques années un ravalement simple au lieu d'un ravalement isolant (ou une réfection de toiture « **basique** » au lieu d'une réfection avec isolation).

II. Un niveau de performance trop faible

La pose d'un isolant très peu performant suffit à être en conformité avec la réglementation. En effet, le code de la construction impose à présent d'être conforme à une réglementation thermique énergétiquement peu performante qui n'ouvre droit à aucune aide. Ce choix est regrettable, car si les copropriétaires se limitent à cette faible performance énergétique :

- ils ne pourront pas bénéficier de subventions ;
- l'économie sur les charges ne sera pas optimale, d'autant plus que le surcoût lié à l'épaisseur d'isolant est faible : c'est la main d'œuvre qui coûte le plus cher

dans les travaux d'isolation ; mieux vaut ne pas lésiner sur la qualité de l'isolation !

Notons toutefois que cette « **réglementation thermique** » devrait être révisée dans les prochains mois ; espérons que ce soit dans le bon sens.

En attendant, si vous êtes soumis à cette obligation, privilégiez des travaux bien plus performants que ceux visés par la réglementation, et ouvrant droit, a minima, aux subventions.

III. Les exonérations

Introduire une telle obligation présente des difficultés importantes :

- il n'est pas possible d'isoler certains bâtiments pour des raisons **architecturales** ;
- sur certains immeubles des **raisons techniques** pourraient rendre l'isolation complexe ;
- certains bâtiments pourraient être isolés d'un point de vue technique, mais le **coût** serait extrêmement élevé du fait de la complexité architecturale de l'immeuble.

La réglementation prévoit donc plusieurs exonérations à cette nouvelle obligation.

1. Les exonérations pour raisons architecturales

Si la copropriété estime que l'isolation va nuire à la qualité architecturale du bâti, elle doit faire appel à un architecte. L'architecte doit produire une note argumentée justifiant de la valeur patrimoniale et architecturale de la façade et du risque de dégradation encourue par l'isolation. Cette note suffira à la copropriété pour être exonérée.

En pratique, ce processus va inciter les copropriétés ayant un a priori négatif sur l'isolation à commander une prestation à un architecte pour obtenir une note afin d'être exonérés pour raisons architecturales. Dans ce contexte, même si l'architecte estime que l'isolation est architecturalement valable, comment être sûr qu'il produira une note s'opposant aux souhaits de la copropriété ? Certes, il a un devoir de conseil, mais s'il est sollicité pour encadrer le chantier de ravalement ? Comme dit l'adage, « **Qui paye commande...** » et il est probable que ceux qui cherchent une exonération n'auront pas trop de difficulté à l'obtenir.

Il s'agit par ailleurs d'une simple note justificative qui n'incite pas à la recherche de solutions d'isolation pouvant préserver ou améliorer la valeur « **esthétique** » de la façade : cela n'incite pas à la discussion sur les différentes solutions possibles pour traiter le bâtiment, et risque d'orienter les copropriétaires vers de mauvais choix.

2. Les exonérations pour raisons économiques

Si la copropriété estime l'isolation comme pas assez rentable, elle doit justifier que le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation est **supérieur** à 10 ans, déduction faite des aides financières **publiques** (ce qui est en soit une anomalie : pourquoi ne pas prendre en compte l'ensemble des aides financières disponibles, y compris les aides « **privées** » par exemple comme les CEE ?)

En pratique, la copropriété peut :

- Soit faire appel à un « **homme de l'art** », qui doit produire une note calculant le temps de retour sur investissement. La méthode de calcul est détaillée dans le guide « quand devez-vous isoler ? » de l'Ademe et du ministère. Cet homme de l'art peut être :
 - un bureau d'études thermiques qualifié « RGE » (reconnu garant de l'environnement)
 - un économiste « RGE »
 - un auditeur énergétique RGE
 - un expert en rénovation certifié I.cert
 - un diagnostiqueur DPE
 - une entreprise avec la qualification RGE en rénovation globale.
- Soit se référer au guide à venir qui sera émis par le ministère chargé de la construction. La copropriété concernée devra se comparer aux cas-types référencés dans le guide « quand devez-vous isoler ? » de l'Ademe et du ministère. Ce guide liste quelques cas d'exonération automatique (par exemple si la copropriété dispose déjà d'une isolation au moins équivalente à celle prévue par les textes)

Remarque : il y a quelques divergences entre le guide et la réglementation. Globalement, le guide est plus logique, mais en cas de contestation juridique, c'est la réglementation qui fera foi.

3. Les exonérations pour des raisons techniques

La réglementation est muette à ce sujet ! Si un problème technique justifie de ne pas ajouter d'isolant, nous vous conseillons donc de demander au professionnel qui a identifié ce problème de vous produire une note sur ces aspects.

4. Les exonérations en cas de risque de pathologie

La réglementation stipule qu'il « **existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation** ». Il s'agit d'une tournure de phrase maladroite, qui jette le discrédit sur la technique qu'elle préconise. Rappelons que dans le bâtiment, toute technique demande évidemment une bonne analyse initiale et une bonne mise en œuvre pour éviter des problèmes. Mais cela est vrai pour tout, et pas seulement pour l'isolation. Faudrait-il pour autant spécifier cela pour toute réglementation, et préciser par exemple : « **attention, une toiture peut fuir** » ou bien « **attention, une voiture peut tomber en panne d'essence** » ?

Il aurait été préférable que le texte précise qu'il s'agissait de risques pour lesquels il n'existe pas de solution. Par exemple, l'isolation d'un bâtiment peut présenter un risque de condensation, mais il est généralement facile de l'éviter en choisissant les matériaux isolants adéquats et en veillant à ce que la ventilation des logements soit suffisante ; cela fait vraiment partie du travail de base des prestataires de la rénovation, et il n'y a là rien d'insurmontable.

Avec le texte actuel, il est donc facilement possible d'utiliser ce risque comme prétexte pour se soustraire à l'obligation d'isolation. Il suffit de payer un « **homme de l'art** » pour qu'il produise une note justifiant du risque technique encouru, sans forcément faire état des solutions qui existent.

IV. Des bâtiments exonérés sans raisons

Certaines associations de défense du patrimoine sont opposées à l'isolation des bâtiments. Plusieurs médias ont repris à leur compte ces arguments sans

contextualisation ni esprit critique, à tel point que certains articles que nous avons pu lire ressemblaient plutôt à des tracts associatifs qu'à un travail journalistique.

Cela a suffi à convaincre la ministre de l'époque d'assouplir encore plus son texte, et donc de restreindre l'obligation d'isoler des façades aux bâtiments dont les parois sont majoritairement constituées de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

V. Notre avis sur ces obligations de travaux

Toutes ces possibilités d'exonérations devraient finalement permettre à quiconque de se faire facilement exonérer. Certains se réjouissent de cette latitude laissée aux copropriétaires, qui leur permet de se soustraire sans difficulté à cette obligation d'isolation.

Pour notre part, nous trouvons dommage que la réglementation n'ait pas été plus précise, ce qui aurait permis à chacun d'avoir l'assurance que, s'il est soumis à l'obligation, c'est parce qu'elle lui est bénéfique.

La mise en place d'une obligation de travaux d'économies d'énergie est une nouveauté majeure de la loi de transition énergétique. Il était certainement complexe d'aboutir à une réglementation opérationnelle et pertinente en pratique, mais la réglementation est toutefois tellement à l'opposé des annonces de la loi, qu'il laisse malheureusement un arrière-goût de « **Greenwashing** » (littéralement « **repeint en vert** », façon de dire qu'on affiche une image « **propre** » ou « **écologique** » mais que les actions engagées en ce sens sont faibles).

Tirillé entre une loi favorable à l'embarquement des travaux de performance énergétique dans le cas de travaux de rénovation, et une réglementation qui leur est défavorable, le ministère de l'environnement abandonne les usagers au milieu du gué.

Par ailleurs, en ne proposant pas une approche neutre sur l'intérêt d'isoler ou non à l'occasion d'une rénovation de la façade ou de la toiture, ce texte ne permet pas de dépasser le réflexe lié à toute obligation, généralement vécue comme une punition à laquelle il faut échapper. En fait, il va même jusqu'à renforcer ce sentiment.

D'importants problèmes restent donc en suspens (auxquels le guide publié par l'Ademe et le ministère n'a malheureusement pas permis de répondre intégralement), et cette réglementation sera probablement amenée à être précisée et à évoluer. Pour rendre cette obligation plus pertinente.

Voici les préconisations de l'ARC pour répondre aux limites au texte actuel :

- remplacer les notes produites par les « **hommes de l'art** » par un audit indépendant réalisé selon une méthode clairement définie ;
- envisager des isolations suffisamment performantes.

Par ailleurs, nos demandes à l'égard des Pouvoirs publics sont les suivantes :

- continuer à renforcer l'accompagnement des copropriétés au sein des Points Rénovation Info Services (voir notre revue de juillet 2016, page 38) ;
- réviser de fond en comble les dispositifs destinés à faciliter le financement de la rénovation, particulièrement inadaptés en copropriété.

VI. Que faire en cas de projet de toiture à rénover ou de façade à ravalement ?

Prendre un peu de temps : vous ne rénoverez pas tous les ans ces éléments, alors mieux vaut ne pas se tromper et savoir objectivement si une isolation apporte un plus ou non à la copropriété. Pour savoir cela, rien de tel qu'un bon audit, préparé par un rapide Bilan Initial de la Copropriété (BIC) : www.arc-copro.com/s4db.

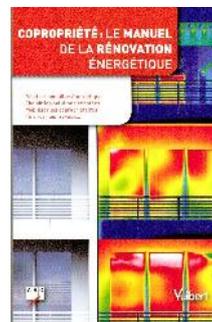
Pour en savoir plus, rappelons que l'ARC a rédigé trois guides indispensables sur ce sujet dans la collection VUIBERT :



www.arc-copro.com/je3y

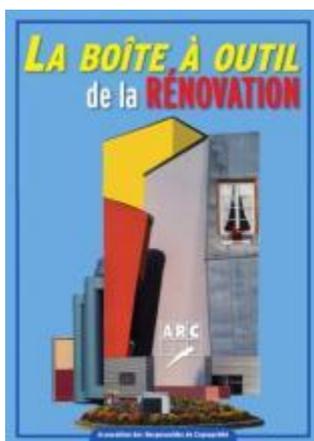


www.arc-copro.com/sfcp



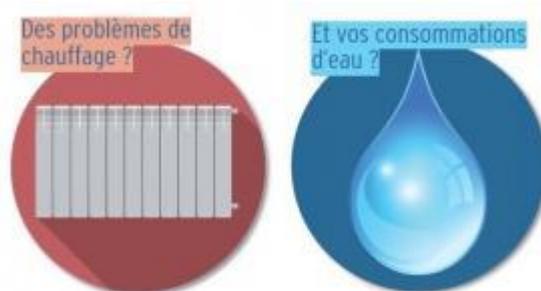
www.arc-copro.com/vcke

Nos adhérents peuvent par ailleurs télécharger notre guide gratuit :



[La boîte à outils de la rénovation](#)

Enfin, pour plus d'information sur nos articles et dossiers, rendez-vous sur notre rubrique « [Chauffage, Eau, Rénovation](#) » :



Découvrez notre rubrique dédiée à la maîtrise des charges et à la rénovation énergétique !