

FLASH VEILLE JURIDIQUE SPECIALE

Après vous avoir informé sur les conséquences de la loi de transition énergétique, l'obligation d'expertise avant prêt bancaire, l'AAMTI attire d'urgence votre attention sur les conséquences techniques et patrimoniales du décret ci-dessous à prévoir d'intégrer dans vos actes.

Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

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

Objet : travaux d'isolation thermique rendus obligatoires à l'occasion de gros travaux de rénovation de bâtiments.

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

Notice : l'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, prévoit que, lorsque des travaux importants sont réalisés sur un bâtiment, des travaux d'isolation thermique soient simultanément engagés.

Le présent décret précise les conditions dans lesquelles ces dispositions seront mises en œuvre en cas de ravalement, de réfection de toiture et d'aménagement de locaux annexes ; l'arrêté mentionné à l'article R. 131-28 du code et auquel renvoient les dispositions du présent décret précise les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments existants.

Références : le présent décret est pris en application de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ; les articles créés par le présent décret peuvent être consultés sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, et de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-10 et la section 5 du chapitre Ier du titre III de son livre Ier (partie réglementaire) ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article R. 312-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-18 et L. 151-19 ;

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

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique du 26 janvier 2016 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 26 février 2016 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Guadeloupe en date du 26 février 2016 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 26 février 2016 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 26 février 2016 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du 29 février 2016 ;

Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 29 février 2016 ;

Vu la saisine du conseil régional de La Réunion en date du 1er mars 2016 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 12 janvier au 8 février 2016, en application de l'article L. 120-1 du code de l'environnement ;

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

Décète :

Article 1

La section 5 du chapitre Ier du titre III du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Il est créé une sous-section 1, intitulée : « Dispositions générales », comprenant les articles R. 131-25 à R. 131-28-6 ;

2° Après l'article R. 131-28-6, sont insérées deux sous-sections ainsi rédigées :

« Sous-section 2

Dispositions applicables en cas de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture

« Art. R. 131-28-7.-Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants, portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies pour les parois concernées en application de l'article R. 131-28.

« 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.-Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé, conformes aux prescriptions définies en application de l'article R. 131-28.

« 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.-I.-Les dispositions des articles R. 131-28-7 et R. 131-28-8 ne sont pas applicables dans les cas suivants :

« 1° Il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation. Le maître d'ouvrage justifie du risque technique encouru en produisant une note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité ;

« 2° Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;

« 3° Les travaux d'isolation 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, ou avec les règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

« 4° Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût.

« II.-Sont réputées relever de la disproportion manifeste au sens du 4° du I les situations suivantes :

« 1° Une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le maître d'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un professionnel mentionné à l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

« 2° Le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend, outre le coût des travaux d'isolation, l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation. L'évaluation du temps de retour sur investissement s'appuie sur une méthode de calcul de la consommation énergétique du bâtiment référencée dans un guide établi par le ministre chargé de la construction et publié dans les conditions prévues à l'article R. 312-3 du code des relations entre le public et l'administration.

« Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement soit en produisant une note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité, soit en établissant que sa durée est supérieure à dix ans par comparaison du bâtiment aux cas types référencés dans le guide mentionné au précédent alinéa.

« 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 bureau, de commerce et d'enseignement ainsi qu'aux hôtels.

« Sous-section 3

« Dispositions applicables en cas de travaux d'aménagement pour rendre un local habitable

« Art. R. 131-28-11.-Lorsqu'un maître d'ouvrage réalise dans un bâtiment à usage d'habitation des travaux d'aménagement en vue de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable, d'une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée, il réalise des travaux d'isolation thermique des parois opaques donnant sur l'extérieur conformes aux prescriptions définies, pour les parois concernées, en application de l'article R. 131-28.

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque les travaux d'isolation engendrent un risque de pathologie du bâti, qui doit être attesté par un homme de l'art selon les modalités prévues au 1° de l'article R. 131-28-9. »

Article 2

A l'article R. 161-1 du code de la construction et de l'habitation, les termes : « et R. 111-20 à R. 111-22-2 » sont remplacés par les termes : « , R. 111-20 à R. 111-22-2 et R. 131-28-7 à R. 131-28-11 ».

Article 3

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1er janvier 2017. Elles ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date.

Article 4

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, la ministre du logement et de l'habitat durable et la ministre des outre-mer 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 30 mai 2016.

Manuel Valls

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Emmanuelle Cosse

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat,

Ségolène Royal

La ministre des outre-mer,

George Pau-Langevin

Publication du décret n°2016-711 du 30 mai 2016 sur l'embarquement des travaux d'amélioration énergétique lors de gros travaux

<http://www.arnaudgossement.com/archive/2016/06/01/publication-du-decret-n-2016-711-du-30-mai-2016-sur-l-embarq-5809548.html>

« Le Gouvernement vient de publier, au Journal officiel du 31 mai 2016, le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Cette réforme - l'une des plus importantes de celles définies par la loi du 17 août 2015 - tend à faire progresser le niveau de performance énergétique des bâtiments à l'occasion des travaux réalisés sur ces derniers. Et ce, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie de ces constructions. (...) »

Décret sur les travaux d'isolation lors de rénovation de bâtiments

<http://www.cegibat.grdf.fr/actualites-et-evenements/actualite/decret-sur-les-travaux-disolation-lors-de-renovation-de-batiments>

« L'article 14 de la loi no 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte 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 importants
- 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**

Le décret précise ces **3 obligations** (ainsi que la nature des travaux pour les 2 premières obligations), **les cas d'impossibilité et le champ d'application** de ces obligations.

Les dispositions du présent décret **entreront en vigueur le 1er janvier 2017, pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les bâtiments commerciaux et les hôtels**. Les dispositions ne s'appliquent pas aux travaux pour lesquels le devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou, à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux a été signé avant cette date. (...) »