



Dans quels cas doit-on entreprendre des travaux d'isolation thermique ?

Vérfié le 04 mai 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'isolation thermique d'un bâtiment existant est obligatoire dès lors que 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 ?

L'obligation d'isolation thermique concerne les bâtiments ou les parties de bâtiments situés en métropole.

Elle s'impose aux **bâtiments d'habitation individuel et collectif, de bureaux, de commerces, d'enseignement et hôtels**.

Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments ou parties de bâtiments existants 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 m²**
- 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
- Bâtiments servant de **lieux de culte**
- **Monuments historiques** classés ou inscrits à l'inventaire

Ravalement de façade

Quand vous entreprenez un **ravalement important** de la façade d'un bâtiment chauffé, vous devez réaliser à cette occasion des travaux d'isolation thermique.

Un ravalement est important lorsqu'il comprend soit la réfection de l'enduit existant, soit l'ajout ou le remplacement d'un parement. Dans ce cas, l'isolation thermique est obligatoire si le ravalement concerne au moins 50 % de la façade hors ouverture.


Les travaux d'isolation s'appliquent aux façades constituées de murs composés de briques industrielles, de blocs béton industriels ou assimilés, de béton banché ou de bardages métalliques.

L'obligation d'isolation thermique ne concerne pas les façades avec des matériaux sensibles à l'humidité (pierre, terre crue, torchis, bois, matériaux de fabrication artisanale comme l'enduit traditionnel à la chaux par exemple).

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 m² de surface de plancher** pour la rendre habitable.

Cela concerne, par exemple, l'aménagement des combles, la transformation d'un garage annexe, ou de toute autre pièce non habitable non enterrée ou semi-enterrée. Vous devez alors isoler les parois opaques. 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.

 **À noter** : vous êtes dispensé de réaliser des travaux d'isolation thermique s'ils engendrent un risque de dégradation du bâti. Ce risque doit être attesté par un professionnel du bâtiment.

Travaux de toiture

Vous devez isoler votre toiture si vous effectuez des **travaux de réfection** sur au moins 50% de sa surface ou quand vous installez une sur-toiture.

 **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.

Déroptions

Les dérogations à l'obligation d'isolation thermique concernent uniquement les travaux de ravalement et de réfection de toiture.

Vous pouvez être dispensé de réaliser des travaux d'isolation thermique pour des impossibilités techniques ou juridiques dans les cas suivants :

- Risque de dégradation du bâti lié à l'isolant

- Risque de non-conformité des travaux avec des *servitudes* ou des règles relatives au droit des sols (hauteur ou emprise au sol par exemple), au droit de propriété (empiétement d'une isolation par l'extérieur sur la propriété voisine 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 entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Les inconvénients de nature **technique** doivent être attestés par une note argumentée d'un professionnel du bâtiment.

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.

Textes de loi et références

- Code de la construction et de l'habitation : article R173-1 à R173-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043819411)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043819411)
Bâtiments concernés par l'isolation thermique
- Code de la construction et de l'habitation : articles R173-4 à R173-7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043819419)
(https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000043819419)
En cas de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture
- Code de la construction et de l'habitation : article R173-8 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819431) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043819431)
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 [↗](https://www.senat.fr/questions/base/2017/qSEQ171202378.html)
(<https://www.senat.fr/questions/base/2017/qSEQ171202378.html>)
Obligations en matière d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments

Pour en savoir plus

- Quand devez-vous isoler ? [↗](https://www.ademe.fr/ravalement-renovation-toiture-amenagement-pieces) (<https://www.ademe.fr/ravalement-renovation-toiture-amenagement-pieces>)
Agence de la transition écologique (Ademe)
- Changer ses fenêtres (PDF - 1.3 MB) [↗](https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/Guide-AQC-Changer-Vos-Fenetres-Conseils.pdf) (<https://www.inc-conso.fr/sites/default/files/pdf/Guide-AQC-Changer-Vos-Fenetres-Conseils.pdf>)
Institut national de la consommation (INC)