

**COMMUNICATION EN VUE DE LA REUNION DE
CONCERTATION DU 16/12/2015
DECRET LOI TECH**

Cette communication est présentée par :

**Société pour la Protection des Paysages et de
l'Esthétique de la France**

Reconnue d'utilité publique
par décret du 7 novembre 1936
39, avenue de La Motte-Picquet, 75007 PARIS
tel : 01 47 05 37 71
www.sppef.fr

**Association pour le Sauvegarde de la Maison
Alsacienne**

12, rue du Général de Gaulle,
67270 SCHWINDRATZHEIM
www.asma.fr

Maisons Paysannes de France

Reconnue d'utilité publique
par décret du 20 mars 1985
8, passage des deux Soeurs, 75009 PARIS
tel : 01 44 83 63 63
www.maisons-paysannes.org

Préambule

Notre association, Maisons Paysannes de France, née en 1965, a pour but de sauvegarder le patrimoine rural et son environnement. Elle est ici soutenue par la Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France, fondée en 1901, qui s'est exprimée lors des débats de la loi sur la transition énergétique.

L'étude du bâti ancien nous a permis de constater qu'il était écologique avant même que ce terme n'existe : les matériaux qui le constituent sont issus du terroir qu'il occupe, ses orientations de constructions sont en harmonie avec le plus gros producteur d'énergie : le soleil, l'importance de ses murs lui confère une inertie capable de stocker la chaleur.

Si ces observations n'étaient que présomptions auprès du grand public, il nous était nécessaire de les confirmer par des études que nous avons menées en

partenariat avec le Ministère de l'Écologie et Développement durable. Intitulées BATAN et ATHEBA, elles ont été conduites en étroite collaboration avec le CEREMA de la région Est, et ont démontré de manière incontestable la qualité énergétique du bâti ancien. Pour autant, nous avons bien pris conscience que ces bâtiments, pour être les meilleurs économistes de notre énergie, doivent encore parfaire leurs qualités.

Considérant le très faible impact de la consommation énergétique du bâti édifié avant 1948 (représentant seulement le tiers du parc des logements) et ses qualités écologiques comme socio-économique et patrimoniales, il nous paraît utile de le dissocier du reste de parc immobilier des « Trente Glorieuses », très consommateur.

Dans cette logique, nous rappelons que la circulaire du ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie du 22 juillet 2013 (NOR : ETL1317124C) précise que : « *L'année 1948 est usuellement la date qui marque le début de l'utilisation massive des matériaux industriels. Les bâtiments 'anciens' sont justement définis comme les bâtiments construits avant 1948. Ils représentent environ le tiers du parc de logements. Ces bâtiments bénéficient de performances énergétiques relativement bonnes, proches des constructions du début des années 1990. Le renouvellement d'air, qui a en particulier pour objectif de réguler le taux d'humidité, s'y fait par les défauts naturels d'étanchéité.* » (art. 5. 2. 4) http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO201314/met_20130014_0100_0068.pdf

Avant de rédiger son décret d'application, il nous semble également utile de nous rappeler la loi, particulièrement son article 14.

Celui-ci dispose en effet que « *les objectifs de la politique énergétique nationale* » s'appliquent « *en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant* ». Il est par conséquent nécessaire de faire une place particulière aux bâtiments édifiés avant 1948 qui, antérieurs à l'utilisation systématique de matériaux industriels, sont à la fois les mieux isolés et les plus ornés (modénatures, décors...) L'exposé des motifs de cet amendement voté par le Parlement fait d'ailleurs référence à la date de 1948 : http://www.senat.fr/amendements/commissions/2014-2015/16/Amdt_COM-212.html

Ce même article mentionne, il faut le souligner, une obligation de « *travaux d'isolation* » et non plus « *d'isolation par l'extérieur* ». L'absence d'obligation de recours à cette technique a été voulue par le législateur. Ainsi, Ladislas Poniatowski, rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat

explique qu' " *il n'est pas souhaitable d'imposer dans la loi le recours à une technique de rénovation précise. [...] Les propriétaires doivent avoir le choix !* Mon amendement n°735 fait donc référence de façon générique à des travaux d'isolation, afin de n'exclure aucune possibilité." <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20150126/afeco.html> (article 5). Il est ainsi légitime, surtout pour les bâtiments antérieurs à 1948, de supprimer cette obligation, ce qui n'empêche cependant nullement de recourir volontairement à une isolation par l'extérieur, dans le cadre du droit existant.

Enfin, nous nous permettons de citer la lettre du 5 février 2015 de Madame la ministre (document joint en annexe) à Monsieur le député Antoine Herth : « *les dispositions spécifiques prévues dans les réglementations thermiques en vigueur pour les bâtiments existants intègrent bien le souci de traiter de manière appropriée le bâti ancien. A titre d'exemple, la réglementation thermique dans l'existant dite "globale" exclut de son champ d'application les bâtiments d'avant 1948. [...] Dans la continuité des dispositions réglementaires existantes évoquées ci-dessus, il sera accordé une attention particulière aux bâtiments construits avant 1948 dans le décret d'application* ».

Ainsi, nous proposons de retenir la date du 1^{er} janvier 1948 pour définir les bâtiments sortant du champ d'une obligation d'isolation thermique par l'extérieur.

Nous prenons également comme référence technique l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, texte adapté au bâti ancien.

Enfin, l'impact visuel extrêmement fort des isolations par l'extérieur - qu'elles soient le fruit d'une obligation ou d'une volonté des propriétaires - justifie qu'elles soient obligatoirement soumises à l'avis du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). Celui-ci a en effet pour mission, aux termes de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture, de délivrer des « *conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre* » (art. 7).

Nos propositions figurent **en gras** dans le projet ci-dessous.

PROJET DE TEXTE

DÉCRET du

relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux importants de ravalement de façade, réfection de toiture ou d'aménagement de pièces ou parties de bâtiment en vue de les rendre habitable

NOR :

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

Objet : Champ d'application et modalités de mise en œuvre des obligations suivantes :

- obligation d'isoler les façades en cas de travaux de ravalement important,
- obligation d'isoler les toitures en cas de travaux importants de réfection de celle-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

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

Notice :

Références : les articles créés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>)

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement ;

Vu la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.111-10, L. 111-10-1, L. 132-1, L. 152-1 à L. 152-12, R131-25 à R131-28 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L123-1-5 et L123-5-2 ;

Vu le code de la propriété intellectuelle, notamment son article L. 111-1 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du [] ;

Vu l'avis du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique,

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

DÉCRÈTE

Article 1er

Après l'article R. 131-28-6 du code de la construction et de l'habitation sont insérés les articles R. 131-28-7 à R. 131-28-10 ainsi rédigés :

Art. *R. 131-28-7 – Les dispositions des articles R. 131-28-8 à R.131-28-11 s'appliquent aux bâtiments à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement.

Art. *R. 131-28-8. – I – Les dispositions du présent article s'appliquent lors de travaux de ravalement **importants** sur des parois non isolées de locaux chauffés, donnant sur l'extérieur.

Une façade est dite non isolée si son coefficient de transmission thermique **ne répond pas à l'arrêté du 3 mai 2007 établissant une réglementation thermique élément par élément.**

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.

II. – Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement important au sens du I du présent article, le maître d'ouvrage doit réaliser des travaux d'isolation conformes à l'article R131-28 du code de la construction et de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité juridique ou technique ou de disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Sont exclus de cette obligation les cas suivants :

1°) Les travaux d'isolation ne sont pas conformes aux servitudes, dispositions réglementaires en matière de droit des sols et de droit de propriété, régissant l'aspect des façades et leur implantation.

2°) Le projet de travaux n'est pas autorisé par l'architecte concepteur du bâtiment, au titre de son droit de propriété intellectuelle prévu à l'article L. 111-1 du code de la propriété intellectuelle.

3°) Les travaux d'isolation des murs par l'extérieur **sur les monuments historiques classés ou inscrits, bénéficiant du label « patrimoine du XXe siècle » et dans** 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, ainsi que pour les sites et secteurs désignés par le 2° du III de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

4°) Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation par l'extérieur du bâtiment considéré et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale lorsque les améliorations apportées par la mise en œuvre des travaux d'isolation ont un impact trop important en termes de surcoût pour leurs occupants, ou que la modification de l'aspect extérieur du bâtiment a un effet négatif manifeste sur sa qualité architecturale, ou encore lorsque les travaux ont des effets négatifs manifestes sur l'usage et l'exploitation du bâtiment. Les cas suivants sont réputés être des cas de disproportion manifeste :

a) Lorsque l'immeuble a été édifié avant le 1^{er} janvier 1948, sans préjudice pour le maître d'ouvrage de recourir volontairement à une isolation de façade par l'extérieur dans le respect du droit en vigueur.

b) Lorsqu'il existe un risque de pathologie en cas d'isolation des façades. Le maître d'ouvrage justifie le risque encouru par une note argumentée rédigée par un homme de l'art.

c) Lorsqu'il existe un risque de dégradation manifeste de la qualité architecturale par une isolation par l'extérieur de la façade concernée. Le maître d'ouvrage justifie, par une note argumentée, rédigée par un architecte au sens de la loi de 1977 sur l'architecture, de la valeur patrimoniale ou architecturale de cette façade et du risque encouru.

d) Lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût entre les travaux avec isolation et les travaux sans isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût inclut les travaux induits par l'ajout d'une isolation. Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement par une note réalisée par un homme de l'art.

e) Lorsqu'il existe un risque de dégradation du confort d'été pour les bâtiments non climatisés ou d'une augmentation de la consommation conventionnelle pour les bâtiments climatisés en cas d'isolation des façades, au sens de l'article R. 131-26. Le maître d'ouvrage justifie de ce risque de dégradation par **une note réalisée** par un homme de l'art.

III. – Les projets de travaux d'isolation des murs par l'extérieur sont soumis par le maître d'ouvrage au Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement dans le cadre de sa mission définie par la loi de 1977 sur l'architecture. Il peut établir la note établissant une disproportion manifeste au sens du présent article.

Art. *R. 131-28-9 – I – Les dispositions du présent article s'appliquent à des bâtiments dont la toiture ou le plancher haut du dernier niveau habité n'est pas isolé, c'est-à-dire si son coefficient de transmission thermique est supérieur à celui déterminé par l'arrêté du 3 mai 2007 établissant une réglementation thermique élément par élément.

Les travaux de réfection concernés sont des travaux comprenant : le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50% de la couverture, hors ouvertures.

II. – Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture au sens du I du présent article, le maître d'ouvrage doit réaliser des travaux d'isolation de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau habité, conformes à l'article R131-28 du code de la construction et de l'habitation sauf en cas d'impossibilité juridique ou technique ou de disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Sont exclus de cette obligation les cas suivants :

1°) Les travaux d'isolation ne sont pas conformes aux servitudes, dispositions réglementaires en matière de droit des sols et de droit de propriété, régissant l'aspect des toitures et leur hauteur ;

2°) Les travaux de réfection des toitures en verre ;

3°) Les travaux d'isolation par recouvrement des toitures sur les monuments historiques classés ou inscrits, bénéficiant du label « patrimoine du XXe siècle » et dans 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, ainsi que pour les sites et secteurs désignés par le 2° du III de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

4°) Il existe une disproportion manifeste entre les avantages d'une isolation de la couverture du bâtiment considéré et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale lorsque les améliorations apportées par la mise en œuvre des travaux d'isolation ont un impact trop important en termes de surcoût pour leurs occupants, ou que la modification de l'aspect extérieur du bâtiment a un effet négatif manifeste sur sa qualité architecturale, ou encore lorsque les travaux ont des effets négatifs manifestes sur l'usage et l'exploitation du bâtiment. Les cas suivants sont réputés être des cas de disproportion manifeste :

a) Lorsque l'immeuble a été édifié avant le 1^{er} janvier 1948, pour une isolation des toitures par recouvrement, sans préjudice pour le maître d'ouvrage d'y recourir volontairement dans le respect du droit en vigueur.

b) Lorsqu'il existe un risque de pathologie en cas d'isolation de la couverture. Le maître d'ouvrage justifie le risque encouru par une note argumentée rédigée par un homme de l'art.

c) Lorsqu'il existe un risque de dégradation manifeste de la qualité architecturale par une isolation de la toiture concernée. Le maître d'ouvrage justifie, par une note argumentée, rédigée par un architecte au sens de la loi de 1977 sur l'architecture, de la valeur patrimoniale ou architecturale de cette toiture et du risque encouru.

d) Lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût entre les travaux avec isolation et les travaux sans isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût inclut les travaux induits par l'ajout d'une isolation. Le maître d'ouvrage justifie du temps de retour sur investissement par une note réalisée par un homme de l'art.

e) Lorsqu'il existe un risque de dégradation du confort d'été pour les bâtiments non climatisés ou d'une augmentation de la consommation conventionnelle pour les bâtiments climatisés en cas d'isolation de la couverture, au sens de l'article R. 131-26. Le maître d'ouvrage justifie de ce risque de dégradation par **une note réalisée** par un homme de l'art.

III. – Les projets de travaux d’isolation des toitures par recouvrement sont soumis par le maître d’ouvrage au Conseil d’architecture d’urbanisme et de l’environnement dans le cadre de sa mission définie par la loi de 1977 sur l’architecture. Il peut établir la note établissant une disproportion manifeste au sens du présent article.

Art. *R.131-28-10 – Lorsqu’un maître d’ouvrage réalise des travaux d’aménagement en vue de le rendre habitable d’un comble, d’un garage annexe ou toute autre pièce non habitable d’un bâtiment résidentiel, d’une surface minimale de plancher de 5 m², non enterrée ou semi-enterrée, il doit réaliser des travaux d’isolation des parois opaques conformes à l’article R. 131-28 sauf en cas d’impossibilité juridique ou technique ou de disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Sont exclus de cette obligation les cas où y a une disproportion manifeste entre les avantages d’une isolation du comble ou garage considéré et ses inconvénients de nature technique, économique **ou architectural**, c’est-à-dire lorsque les améliorations apportées par la mise en œuvre des travaux d’isolation ont un impact trop important en termes de surcoût pour leurs occupants, ou lorsque les travaux ont des effets négatifs manifestes sur l’usage, l’exploitation **ou l’architecture** du bâtiment.

Les cas suivants sont réputés être des cas de disproportion manifeste :

- a) Lorsqu’il existe un risque de pathologie en cas d’isolation du comble ou garage. Le maître d’ouvrage justifie le risque encouru par une note argumentée rédigée par un homme de l’art.
- b) Lorsque le temps de retour sur investissement du surcoût entre les travaux avec isolation et les travaux sans isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à 10 ans. L’assiette prise en compte pour calculer ce surcoût inclut les travaux induits par l’ajout d’une isolation. Le maître d’ouvrage justifie du temps de retour sur investissement par une note réalisée par un homme de l’art.

Article 2

Les dispositions du présent décret ne sont pas applicables aux départements et collectivités d’outre-mer.

Article 3

Les dispositions du présent décret rentrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017, date de la déclaration de travaux ou du permis de construire

Article 4

La ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, le ministre des Finances et des Comptes publics, le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique et la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la ruralité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait, le

ANNEXE

Lettre du 5 février 2015 de Madame la ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie à Monsieur le député Antoine Herth



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

La ministre

- 5 FEV. 2015

Paris, le

30 JAN. 2015

Référence : CP/A14026451-D15000772
vos réf. : 09-14/Rénovation Maison

Monsieur le Député,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur les inquiétudes de l'association « Maisons paysannes de France » quant aux conséquences patrimoniales et architecturales pour les maisons bâties avant 1950 de l'obligation d'isolation de façade lors d'un ravalement, tel que prévue à l'article 5 du projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture le 14 octobre 2014.

Le Gouvernement souhaite engager la France dans une forte ambition de réduction des consommations d'énergie. C'est l'un des objectifs majeurs de ce projet de loi.

Au regard de cet objectif, le parc bâti existant représente un potentiel important d'économie d'énergie. Cependant, il est effectivement fondamental de ne pas porter préjudice au bâti ancien qui constitue un enjeu culturel majeur qu'il est essentiel de conserver. De plus, la spécificité de certains matériaux de construction peut rendre inefficace, voire constituer un fort risque de dégradation de ce bâti, en cas d'isolation de façade.

C'est pourquoi déjà les dispositions spécifiques prévues dans les réglementations thermiques en vigueur pour les bâtiments existants intègrent bien le souci de traiter de manière appropriée le bâti ancien.



Monsieur Antoine HERTH
Député du Bas-Rhin
Vice-Président du Conseil Régional d'Alsace
5 rue Roswag
B.P 80192
67604 SELESTAT CEDEX

A titre d'exemple, la réglementation thermique dans l'existant dite « globale » exclut de son champ d'application les bâtiments d'avant 1948. Dans ce même objectif de protection du bâti ancien, la réglementation thermique « élément par élément » prévoit que l'exigence d'isolation concernant les parois opaques ne s'impose qu'aux façades composées des matériaux suivants : briques industrielles, blocs béton industriels ou assimilés, béton banché et bardage métallique.

Le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte mentionne qu'un décret en Conseil d'État déterminera « les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux de ravalement importants, d'une isolation de la façade concernée, excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale ».

Dans la continuité des dispositions réglementaires existantes évoquées ci-dessus, il sera accordé une attention particulière aux bâtiments construits avant 1948 dans le décret d'application.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député, l'expression de mes salutations les meilleures.


Ségolène ROYAL