

# TRAVAUX EMBARQUÉS EN COPROPRIÉTÉ, CELA VEUT DIRE QUOI ?



Profiter d'un ravalement de façade pour isoler thermiquement la copropriété est non seulement une bonne idée pour les économies d'énergie, mais c'est désormais une obligation par la loi. Voyons cela de près ...



En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans l'autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands Augustins, 75006 Paris. © XPair éditions, 2018

Mars 2018

**Profiter d'un ravalement de façade pour isoler thermiquement la copropriété est non seulement une bonne idée pour les économies d'énergie, mais c'est désormais une obligation par la loi. Voyons cela de près ...**

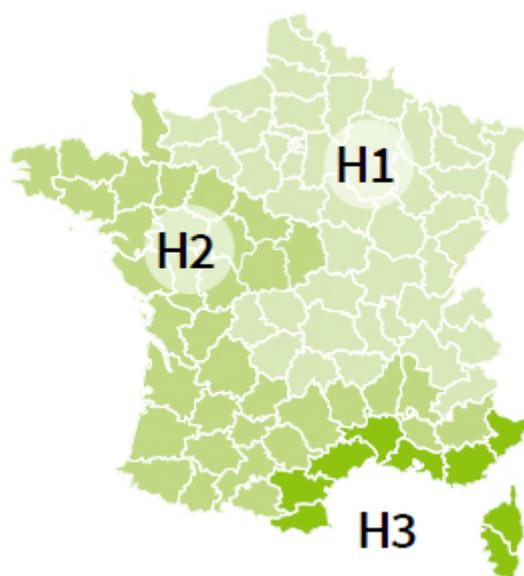
## Que dit déjà la réglementation thermique dans l'existant



*L'isolation des façades dans l'existant vient « s'embarquer » quand la réfection des enduits de façades sont nécessaires*

La réglementation thermique dans l'existant dite "RT existant" est définie dans l'arrêté du 3 mai 2007, modifié par l'arrêté du 22 mars 2017, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments anciens.

Les exigences de la réglementation sont simples pour les parois à isoler thermiquement. Il faut que la paroi rénovée soit suffisamment isolante avec un seuil réglementaire défini par la valeur « R » dite résistance thermique. Cette valeur est ci-dessous définie, étant entendu que ces données sont valables du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2020.



Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R de l'ensemble paroi + isolant en m <sup>2</sup> .K / W		
	Zone climatique H1	Zone climatique H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur extérieur, toiture de pente > 60 °	2,9	2,9	2,2
Mur en contact avec un volume non chauffé	2	2	2
Plancher bas donnant sur l'extérieur ou sur un local non chauffé	2,7	2,7	2,1
Planchers de combles perdus	4,8	4,8	4,8
Toiture de pente < 60 °	4,4 **	4,3	4
Toiture terrasse	3,3 ***	3,3 ***	3,3 ***

\*  $R = 2,1$  possible pour adapter l'épaisseur d'isolant nécessaire à la hauteur libre disponible si celle-ci est limitée par une autre exigence réglementaire.

\*\*  $R = 4$  possible si la diminution de surface habitable est supérieure à 5% en raison de l'épaisseur de l'isolant.

\*\*\*  $R = 3$  possible dans les cas suivants : - l'épaisseur d'isolation implique un changement des huisseries, ou un relèvement des garde-corps ou des équipements techniques, - ou l'épaisseur d'isolation ne permet plus le respect des hauteurs minimales d'évacuation des eaux pluviales et des relevés, - ou l'épaisseur d'isolation et le type d'isolant utilisé implique un dépassement des limites de charges admissibles de la structure.

Définition de la résistance thermique  $R$  d'un matériau

Elle traduit sa capacité à empêcher le passage du froid ou de la chaleur, pour une épaisseur donnée. Plus " $R$ " est grande, plus le matériau ou la paroi est isolant. Sa valeur est donnée en  $m^2.K/W$

## Téléchargez le document de l'ADEME

[Travaux de rénovation dans le logement, la réglementation thermique](#)

A connaître, l'arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants [Arrêté du 22 mars 2017](#)

## Isolation thermique embarquée



*Travaux d'isolation thermique par l'extérieur, embarqués avec la réfection de l'enduit de façade*

La mesure est simple. La loi impose désormais aux bâtiments existants et en particulier aux bâtiments de logements collectifs comme les copropriétés, une obligation d'installer une isolation thermique (le plus souvent par l'extérieure) lorsqu' des travaux de rénovation importants sont mise en œuvre dans la rénovation de bâtiments, exemple ravalement de façade, réfection de toitures ou encore aménagement de garages ou de combles en zones habitables.

→ 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

→ Obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017

## Le ravalement de façade

Quant aux « travaux importants », ce sont : « tous les travaux de ravalement comprenant soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures ».

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R	
	Zone climatique H1 et H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur extérieur	2,9 m <sup>2</sup> .K / W	2,2 m <sup>2</sup> .K / W

## La réfection de toiture

En cas de réfection importante d'une toiture, il peut y avoir obligation de réaliser en même temps son isolation thermique. Cette isolation peut être pratiquée par les combles, ce qui est particulièrement recommandé lors de la rénovation de bâti ancien.

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R	
	Zone climatique H1 et H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Comble perdu	4,8 m <sup>2</sup> .K / W	4,8 m <sup>2</sup> .K / W
Comble aménagé, toiture de pente < 60 °	H1 = 4,4 m <sup>2</sup> .K / W* H2 = 4,3 m <sup>2</sup> .K / W	4 m <sup>2</sup> .K / W
Toiture de pente > 60 °	2,9 m <sup>2</sup> .K / W	2,2 m <sup>2</sup> .K / W
Toiture terrasse	3,3 m <sup>2</sup> .K / W	3,3 m <sup>2</sup> .K / W

\*\* La résistance thermique minimale peut être réduite à 4 si, dans les locaux à usage d'habitation, la diminution de surface habitable de logement résultant de la pose de l'isolant est supérieure à 5 %.

\*\* La résistance thermique minimale peut être réduite à 3 dans les cas suivants :

- si l'épaisseur d'isolation implique un changement des huisseries, ou un relèvement des garde corps ou des équipements techniques,
- ou si l'épaisseur d'isolation ne permet plus le respect des hauteurs minimales d'évacuation des eaux pluviales et des relevés,
- ou si l'épaisseur d'isolation et le type d'isolant utilisé implique un dépassement des limites de charges admissibles de la structure.

## Travaux d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

La pièce à aménager peut être un comble, une buanderie, un garage... Elle ne doit pas être enterrée ou semi-enterrée.

Une fois les travaux effectués, sa surface de plancher sera supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>. Les parois concernées sont les parois opaques :

- murs donnant sur l'extérieur : dans ce cas, seules les façades en briques industrielles, blocs béton industriels, béton banché et bardages métalliques des pièces aménagées sont concernées ;
- toitures (toitures en pente ou toitures terrasses);

- planchers bas s'ils donnent sur l'extérieur ou sur un local non chauffé.

Type de paroi opaque	Résistance thermique minimale R	
	Zone climatique H1 et H2 (H3 à plus de 800 m d'altitude)	Zone climatique H3 (à moins de 800 m d'altitude)
Mur donnant sur l'extérieur	2,9 m <sup>2</sup> .K / W	2,2 m <sup>2</sup> .K / W
Plancher bas donnant sur l'extérieur	2,7 m <sup>2</sup> .K / W	2,1 m <sup>2</sup> .K / W
Plancher bas donnant sur un local non chauffé	2 m <sup>2</sup> .K / W	2 m <sup>2</sup> .K / W
Rampant de toit < 60°	H1 = 4,4 m <sup>2</sup> .K / W** H2 = 4,3 m <sup>2</sup> .K / W	4 m <sup>2</sup> .K / W
Rampant de toit > 60°	2,9 m <sup>2</sup> .K / W	2,2 m <sup>2</sup> .K / W
Toiture terrasse	3,3 m <sup>2</sup> .K / W	2,3 m <sup>2</sup> .K / W

\* La résistance thermique minimale peut être réduite à 2,1 pour adapter l'épaisseur d'isolant nécessaire à la hauteur libre disponible si celle-ci est limitée à par une autre exigence réglementaire.

\*\* La résistance thermique minimale peut être réduite à 4 si, dans les locaux à usage d'habitation, la diminution de surface habitable de logement résultant de la pose de l'isolant est supérieure à 5 %.

\*\*\* La résistance thermique minimale peut être réduite à 3 dans les cas suivants :

- si l'épaisseur d'isolation implique un changement des huisseries, ou un relèvement des garde corps ou des équipements techniques,

- ou si l'épaisseur d'isolation ne permet plus le respect des hauteurs minimales d'évacuation des eaux pluviales et des relevés,
- ou si l'épaisseur d'isolation et le type d'isolant utilisé implique un dépassement des limites de charges admissibles de la structure.



Tous les cas où l'obligation d'isolation ne s'applique pas !

[Téléchargez le Guide Ademe "Quand devez-vous isoler"](#)

## Lectures recommandées

[Les rénovations de chauffage les moins chères](#)

[Solutions de chauffage en rénovation](#)

## Sources et liens utiles

[www.butagaz.fr](http://www.butagaz.fr)

[www.chauffage.hitachi.fr](http://www.chauffage.hitachi.fr)

[www.saunierduval.fr](http://www.saunierduval.fr)

## Pour en savoir plus

[Le dossier CHAUFFAGE BASSE CONSO EN RENOVATION](#)



## Philippe Nunes

*Ingénieur thermicien, Philippe NUNES vous livre son point de vue sur les technologies des équipements et solutions de chauffage, climatisation, ventilation. Directeur Général de Climamaison, il intervient en apportant son éclairage et son expérience de plus de 20 ans dans les métiers du confort thermique.*