

Fiche d'application précisant les modalités d'obligation d'isolation par l'extérieur (ITE) lors de travaux de réhabilitation

Rappel des articles selon l'arrêté :

Titre - IV Travaux d'isolation thermique rendus obligatoires à l'occasion de certains travaux de réhabilitation de bâtiments

Article 90.- Les dispositions du présent Titre s'appliquent à **tous les bâtiments**

Article 91.

1. 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 un **audit technique** réalisé par un architecte ou par un bureau d'études ou par un organisme de contrôle ainsi que des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies, pour les parois concernées, en application des articles 23 et 54\ . Lorsqu'un audit énergétique a déjà été réalisé, il peut se substituer à l'audit technique.

2. Les travaux de ravalement importants visés au § 1\ . 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 plus de 50% d'une façade du bâtiment, hors ouvertures.**

3. Dans un local à usage commercial, industriel ou artisanal situé en pied d'immeuble, lorsque le revêtement de parties de façade de l'immeuble correspondant audit local est remplacé, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies, pour les parties de façade concernées, en application des articles 23 et 54.

Article 93 .

1. Le maître d'ouvrage peut être dispensé de l'exécution de travaux d'isolation par l'extérieur visés aux articles 91 et 92 dans les cas suivants :

a) il existe un **risque de pathologie** du bâti lié à tout type d'isolation ou une impossibilité technique dont le maître d'ouvrage justifie en joignant au dossier de demande de travaux ou de demande d'autorisation de construire, selon le cas, une note argumentée rédigée par un architecte ou un bureau d'études ou un organisme de contrôle sous la responsabilité de son auteur ;

b) les travaux d'isolation ne sont **pas conformes à des servitudes ou au droit de propriété**, dénaturent l'aspect des façades ou sont de nature à compromettre le caractère des voies et emprises publiques ; le maître d'ouvrage doit en justifier en joignant au dossier de demande de travaux ou de demande d'autorisation de construire, le cas échéant, une note argumentée rédigée par un architecte ou un bureau d'études ou un organisme de contrôle agréé en Principauté sous la responsabilité de son auteur ;

c) les travaux d'isolation entraînent des **modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les bâtiments et constructions des secteurs réservés** au sens de l'article 12 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, ou pour les éléments bâtis remarquables au sens de l'article 21 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée ;

d) le **bâtiment est déjà isolé** avec une résistance thermique supérieure à 2m².K/W sur plus de 50% des parois.

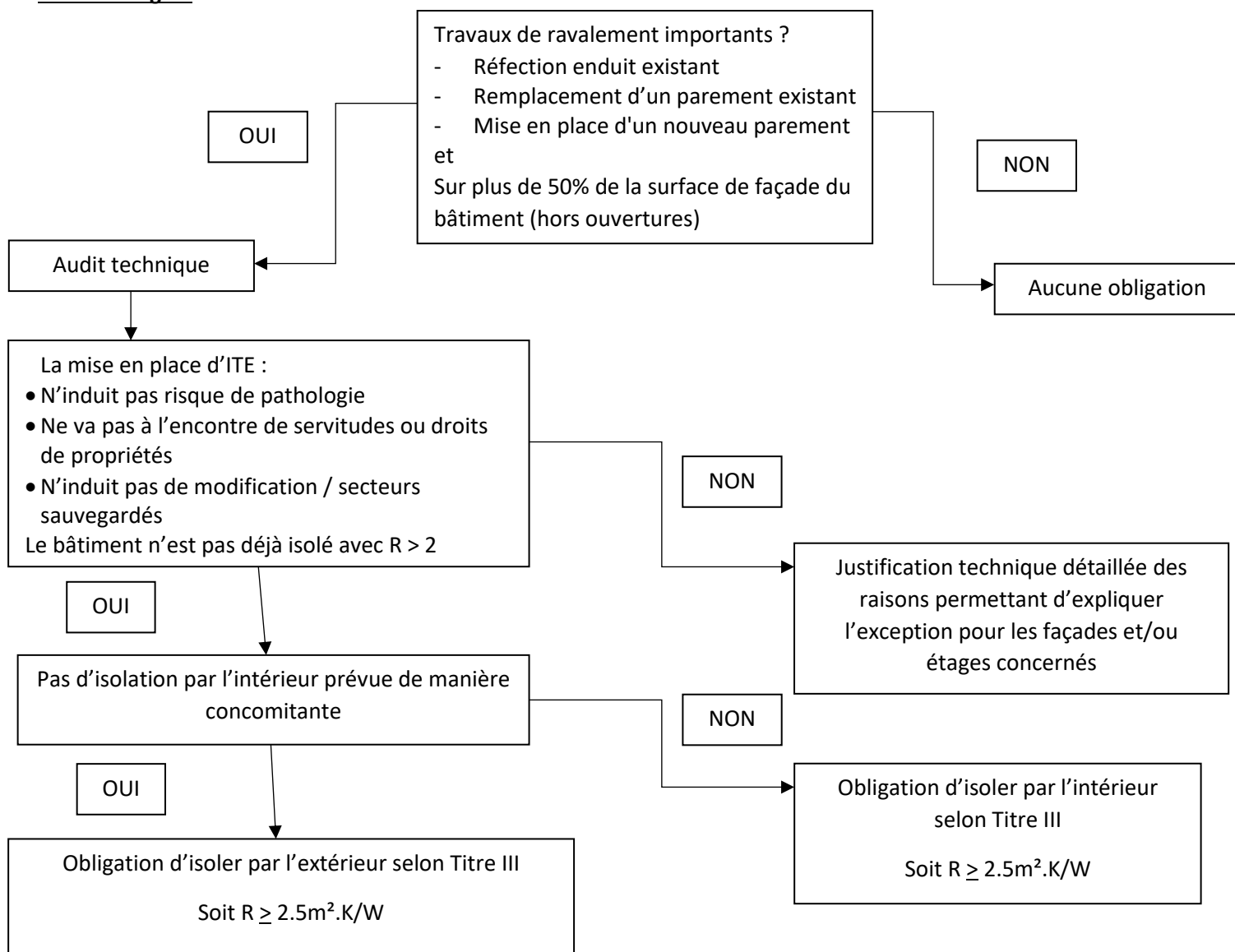
2. Le maître d'ouvrage bénéficiant d'une dispense d'exécution au titre des dispositions du présent article qui procède, concomitamment ou dans le délai maximal de 5 ans suivant l'achèvement ou le récolement, selon le cas, des travaux visés aux articles 91 et 92, à des travaux de modification des aménagements intérieurs au sens de l'article 1er de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, concernant l'ensemble du bâtiment, doit dans ce cas réaliser concomitamment des travaux d'isolation intérieure.

Origine de cette obligation :

Lorsqu'un ravalement de façade est prévu, l'occasion est idéale de réaliser une isolation par l'extérieur :

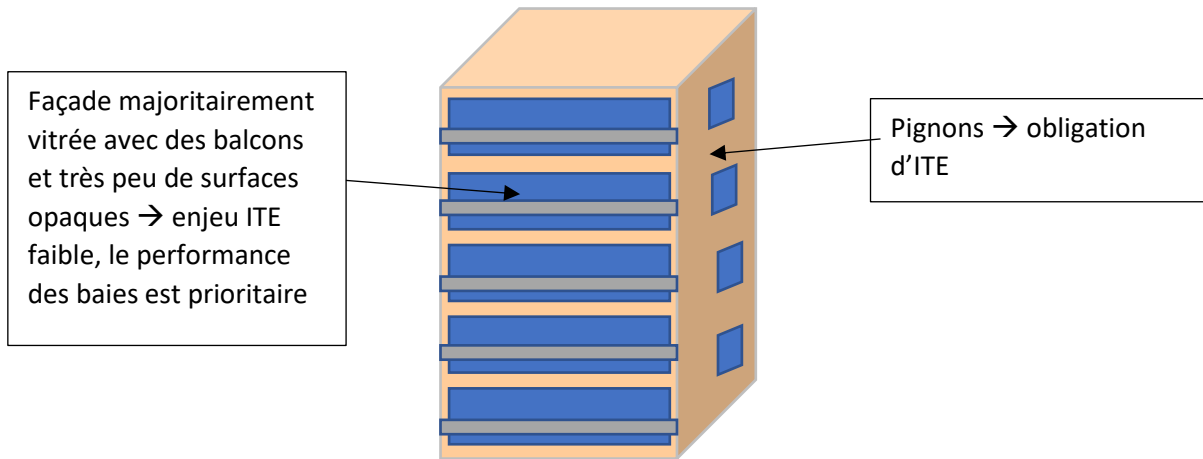
- Surcout limité comme un échafaudage est déjà prévu, il sera essentiellement lié à la mise en place de l'isolant
- Gêne liée aux travaux modérés, comme des travaux sont déjà en cours
- Pas de perte de surface habitable liée à cette mise en place
- Gains en confort : réduction de l'effet parois froide en hiver et de l'effet paroi chaude en été
- Diminution des charges et des consommations énergétiques de chauffage
- l'aspect esthétique de la façade,
- Rationalisation liée à la constitution des dossiers administratifs, l'installation du chantier, son organisation, la gestion des déchets...

Méthodologie :

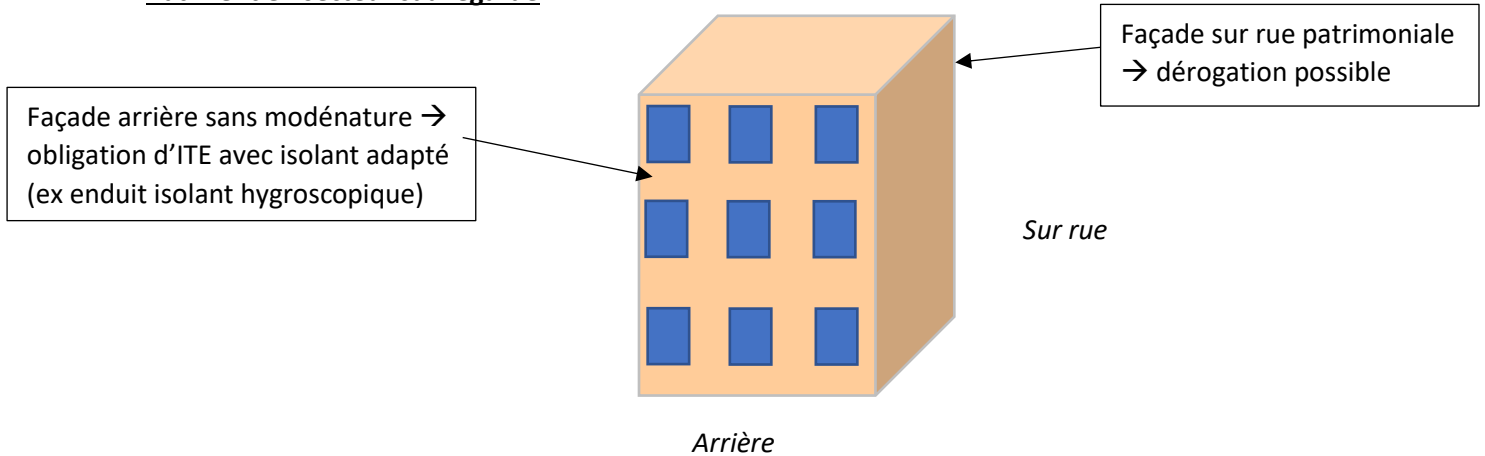


Exemple de cas :

1- Batiment construit après 1950, sans valeur patrimonial



2- Batiment en secteur sauvegardé



Les précautions :

Attention, la mise en place d'isolation par l'extérieur nécessite, via l'audit technique préalable :

- 1- D'évaluer l'état de la façade (s'assurer que la paroi est saine : pas d'humidité ni de moisissures) et celui des menuiseries. D'identifier les points singuliers (rebords, balcons, jonction avec la toiture...) et de vérifier que la paroi peut supporter le poids additionnel. Si des désordres sont constatés, ceux-ci doivent être traités avant la réalisation de l'isolation, ou de façon coordonnée avec celle-ci en cas de remplacement des menuiseries.
- 2- De choisir le bon matériau au regard des caractéristiques des murs existants pour ne pas induire de pathologie, ex choisir des isolants perméables à la vapeur d'eau pour des murs ayant des propriétés hygroscopiques (anciens)
- 3- De choisir des isolants disposant d'avis techniques en adéquation aux parements/enduits de façade (ex : soucis liés à la réglementation incendie pour des isolants biosourcés sous bardage ventilé) : chaque procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit bénéficier d'un agrément technique européen (ATE) et d'un document technique d'application (DTA) afin de permettre l'assurabilité des entreprises pour l'ensemble des travaux réalisés avec tous les éléments constitutifs du système, à savoir l'isolant, l'enduit et les accessoires de pose.
- 4- D'identifier et traiter l'ensemble des ponts thermiques (ex prévoir des retours d'isolant autour des tableaux des menuiseries, notamment si les menuiseries d'origine sont conservées) ; vérifier que les isolants sont bien posés de manière jointive lors que chantier ;...

Les questions les plus fréquentes :

- 1- Un bâtiment pour lequel un simple ravalement par peinture est-il concerné par l'obligation : **OUI**
- 2- Les murs du bâtiment sont déjà isolés avec 4cm d'isolant (R # 1), en cas de ravalement, l'obligation est-elle applicable ? **OUI car la résistance thermique est inférieure à 2, mais il faudra faire attention au choix de l'isolant mis en place par l'extérieur, pour qu'il n'induit pas de pathologie avec l'isolant existant, faire une étude de transfert à la vapeur d'eau.**
- 3- Une des façades est patrimoniale, l'ensemble du bâtiment peut-il faire l'objet d'une dérogation : **NON, seule la façade patrimoniale** (si l'ITE est en contradiction avec les prescriptions prévues pour les bâtiments et constructions des secteurs réservés au sens de l'article 12 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée, ou pour les éléments bâtis remarquables au sens de l'article 21 de l'Ordonnance Souveraine n° 4.482 du 13 septembre 2013 portant délimitation et règlement d'urbanisme du secteur des quartiers ordonnancés, modifiée) **peut faire l'objet de cette dérogation, l'obligation d'ITE s'applique sur les autres façades.**