

# Obligation de travaux en cas de rénovation

(décryptage du décret n°2016-711 du 30 mai 2016)

Jeudi 24 mai 2018

SCP GUILLOTIN POILVET AUFFRET GARNIER



# Obligation de travaux en cas de rénovation

## INTRODUCTION

SCP GUILLOTIN POILVET AUFFRET GARNIER



# I- TRAVAUX EMBARQUES

Article L.111-10 Code de la Construction et de l'Habitation (Loi de transition énergétique du 17 août 2015 )

Décrets des 30 mai 2016 et 9 mai 2017

SCP GUILLOTIN POILVET AUFFRET GARNIER, Avocats



# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Entrée en vigueur:

1<sup>er</sup> janvier 2017 et 1<sup>er</sup> juillet 2017

- Sauf si devis d'engagement de la prestation de maîtrise d'œuvre ou à défaut, le devis d'engagement de la prestation de travaux

# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Champ d'application:

Résidence individuelle, collective et tertiaire

Bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels

# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Etude de faisabilité technique et économique

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## AUDIT ENERGETIQUE

- Article L134-4-1 CCH al 2 et 3
- Immeuble de + 50 lots
- Prestation complexe qui tend à produire un document de synthèse
- L'auditeur est une personne compétente en matière d'études thermique, justifie de diplôme et /ou expérience professionnelle dans ce domaine d'activité (R134-17)
- Avant le 31 décembre 2016

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Article L134-4-1 CCH
- Bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement sauf si audit énergétique
- Copropriété de moins de 50 lots
- Avant le 31 décembre 2016
- Le DPE est fait par un diagnostiqueur.



# Diagnostic technique global (art. L 731-1 à -5 du CCH)

- Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (décret d'application du 28 décembre 2016)
- Uniquement pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.
- Ce diagnostic technique global comporte :
  - Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble;
  - Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation;
  - Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble;
  - Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L 134-3 ou L 134-4-1 du CCH.

# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Une obligation antérieure (Loi Grenelle)

Pour les grands ensembles

(Article L131-26 CCH)

# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Catégories de travaux embarqués :
  - Remplacement et rénovation de couverture
  - Rénovation de façade
  - Aménagement de locaux en vue de les rendre habitables
  - Isolation phonique dans les zones à forts bruit

# I- TRAVAUX EMBARQUES

Travaux importants = Rénovation lourde

Dispositions inapplicables en cas de simple nettoyage, réparation ou mise en peinture

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 1/ Ravalement: Article R131-28-7 CCH

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 *paroi* d'un bâtiment, hors ouvertures

Parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constitués en surface à plus de 50%, hors ouverture, de terre cuite, béton, métal  
(cf arrêté du 3 mai 2007)

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 2/ Toiture: Article R131-28-8 CCH

Travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé

Remplacement ou recouvrement d'au moins 50% de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 3/ Travaux d'aménagement:

En vue de rendre habitable un comble, un garage annexe ou toute autre pièce non habitable (type buanderie)

Surface minimale de 5 m<sup>2</sup>

Travaux d'isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur, sauf risque de pathologie du bâtiment

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 5 Exceptions:

### 1) Contrainte technique:

Risque de pathologie du bâti (sur note rédigée par un professionnel)

### 2) Contrainte juridique:

Travaux non conformes aux prescriptions juridiques





# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 3) Contrainte architecturale:

- Modifications incompatibles avec les prescriptions relatives aux sites patrimoniaux remarquables
- Label « Architecture contemporaine remarquable »

# I- TRAVAUX EMBARQUES

## 5) Contrainte économique :

Disproportion manifeste entre avantages /inconvénients:

- Dégradation de la qualité architecturale
- Retour sur investissement supérieur à 10 ans (coût de l'isolation+ coût induit par l'ajout de l'isolation)

Cf Guide de l'AEDEME

# I- TRAVAUX EMBARQUES

- Majorité de vote: Majorité simple

Travaux obligatoires (article 5 Loi du 17 août 2015): article 24 b)

Anciennement Article 25 e)

# I- TRAVAUX EMBARQUES

Sanction pénale: article L152-4 CCH

45000 € d'amende pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux

Travaux d'intérêts collectifs



# La possibilité de déroger à certaines règles du PLU

La loi de transition énergétique a introduit la possibilité de déroger à certaines règles d'urbanisme afin de faciliter, dans les bâtiments existants, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur ou d'une isolation par surélévation des toitures.

# Décret du 15 juin 2016

Précise les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour trois types de travaux :

- isolation en saillie des façades des constructions existantes,
- isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

# LES INCIDENCES SUR L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Notice justificative  
Délai d'instruction majoré

# II – LES POUVOIRS DES AUTORITES ADMINISTRATIVES



# II – Le PLU, un instrument utile

- La possibilité d'introduire des obligations de performance énergétique
- La possibilité d'introduire l'obligation de déposer une DP pour tous les travaux de ravalement des façades
- La possibilité d'introduire des incitations à travaux

# II – Le droit de communication

- Rappel des différentes autorisations
- Le droit de demander la communication des études (article L 111-10-1 du CCH)
- Les sanctions pénales

# II- Le contrôle de conformité

- Par l'autorité administrative
- Par le contrôleur des règles de constructions

# Merci de votre attention

## **SAINT-BRIEUC**

Centre d'affaires Eleusis 3  
1 rue Pierre et Marie Curie  
22190 PLERIN  
Tél. 02 96 77 37 00  
Fax 02 96 77 37 01  
Mail : [contact@guillotinpoilvet.com](mailto:contact@guillotinpoilvet.com)

## **RENNES**

11 ter rue Surcouf  
35000 RENNES  
Tél. 02 99 66 02 22  
Fax 02 99 66 09 99  
Mail : [contactrennes@guillotinpoilvet.com](mailto:contactrennes@guillotinpoilvet.com)