

COMMISSION DU VIEUX PARIS

28 juin 2017

Patrimoine et efficacité énergétique

La lettre de mission adressée en 2014 par la Maire de Paris au Président de la Commission du Vieux Paris¹ souhaitait que la Commission réfléchisse et émette un avis sur différents sujets, envisagés sous l'angle patrimonial. C'est dans ce cadre que la CVP a adopté en juin 2016 un rapport sur les surélévations à Paris, et qu'elle a abordé ensuite les rapports entre le patrimoine et l'efficacité énergétique.

Une sous-commission composée de membres de la CVP a siégé à quatre reprises² et entendu sept experts de ce sujet. La Commission du Vieux Paris a adopté le présent rapport, après quelques amendements, dans sa séance plénière du 28 juin 2017.

Cet avis examine successivement :

- la nécessité de concilier lutte contre le réchauffement climatique et protection patrimoniale
- le débat entre deux méthodes d'isolation des façades
- les situations très diverses des immeubles parisiens
- les données juridiques de ce dossier
- les pratiques actuelles de la Ville et de l'État à Paris
- les recommandations de la Commission.

I - La lutte contre le réchauffement climatique et la protection patrimoniale doivent se concilier

La réflexion sur ce sujet se trouve placée au croisement de deux consensus différents.

¹ Cette lettre figure sur les pages Internet du site *Paris.fr* consacrées à la CVP.

² Les dates des réunions figurent en annexe.

Nul ne nie la responsabilité historique de la Ville, et au-delà de tous les acteurs de l'urbanisme et de la construction, dans la lutte contre le réchauffement climatique. Cet enjeu de survie à terme de l'espèce humaine semble, en France, constituer un thème d'unanimité.

Cette responsabilité s'inscrit d'ailleurs dans des contraintes précises :

- les lois dites Grenelle ont traduit en termes juridiques les engagements pris lors du Grenelle de l'environnement³. C'est à partir de ces textes que les normes se sont durcies en matière de travaux à visée énergétique entrepris à l'occasion de transformations d'un immeuble.
- le plan Climat de la Ville, adopté à l'unanimité par le Conseil de Paris en 2007 et révisé depuis lors. Ses objectifs sont ambitieux : réduction de 25% des consommations énergétiques en 2050, norme de 50 kwh/m²/an pour les constructions neuves et 80 kwh/m²/an pour les rénovations. La récente modification du PLU a accru les effets juridiques de ce texte.
- la loi du 17 août 2015⁴ fixant des objectifs précis et contraignants de politique énergétique.
- l'accord de Paris sur le climat, conclusion de la COP 21 (décembre 2015). En tant que traité international, il jouit d'une valeur supérieure aux lois.

Par ailleurs, il existe un autre consensus, sinon unanime en tout cas très majoritaire, sur la nécessité de concilier les mesures prises dans ce cadre avec la protection du patrimoine parisien⁵. Dans une des villes les plus patrimoniales du monde⁶, la prudence s'impose et personne ne songe à adopter de position extrémiste : soit soumettre les immeubles patrimoniaux à des réglementations et interventions faisant abstraction de la valeur patrimoniale, soit considérer que le patrimoine pourrait échapper à ces problématiques énergétiques.

³ La conférence dite *Grenelle de l'Environnement* s'est tenue de juillet à octobre 2007 et a donné lieu aux lois Grenelle I (n° 2009-967 du 3 août 2009) et Grenelle II (n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

⁴ Loi n° 2015-992.

⁵ La CVP avait d'ailleurs organisé en octobre 2011 un colloque consacré à ce sujet et dont les actes ont été publiés sous le titre : *Patrimoine architectural parisien et développement durable*, 96 p.

⁶ Rappel : Paris compte environ 2000 monuments historiques classés ou inscrits, 32 sites classés, deux Plans de sauvegarde et de mise en valeur (Marais et VIIème arrondissement) et 5700 immeubles protégés au titre du PLU (PVP).

II – Un débat existe entre deux méthodes différentes d’isolation des façades

Au cœur de cette problématique patrimoniale se situe un débat récurrent sur les avantages et les inconvénients de deux méthodes d’isolation : l’isolation thermique par l’extérieur (ITE) et l’isolation thermique par l’intérieur (ITI). Ces deux solutions n’épuisent pas, on le verra, le sujet de l’amélioration énergétique, mais la controverse à leur propos mérite quelques développements.

L’ITE⁷ a pour avantage de permettre des travaux d’isolation dans un immeuble occupé. Mais elle entraîne une modification très sensible de l’aspect du bâtiment et des débordements sur la voirie. L’APUR constate que cette technique ne peut être utilisée que très rarement sur rue dès lors que la façade comporte un caractère patrimonial affirmé. Or les immeubles parisiens se caractérisent très souvent par des éléments d’ornementation - le terme d’architecture étant : les *modénatures* - dont l’ITE entraînerait la disparition. Ce défaut est nettement moins marqué pour les façades sur cour, généralement peu ornées. Divers immeubles de qualité du Nord et de l’Est de Paris ont été dénaturés par des ITE. D’autres inconvénients de l’ITE méritent d’être soulignés : ses matériaux sont fragiles et pas toujours durables ; on a pu constater par ailleurs que dans les maçonneries mixtes à pans de bois et maçonneries plâtre, l’ITE aboutissait à des désordres par pourrissement des bois. Enfin, l’incendie d’une tour d’habitation à Londres a suscité de nombreuses interrogations sur le caractère inflammable de certains revêtements extérieurs, même si les réglementations françaises semblent différer sensiblement des britanniques. En tout état de cause, un consensus existe pour ne mettre en œuvre l’ITE que de manière sélective et avec le plus de prudence, notamment dès lors que l’intérêt patrimonial est en jeu.

L’ITI, par définition, n’entraîne aucune modification de l’aspect extérieur de l’immeuble. Mais elle est difficile à mettre en œuvre dans un immeuble occupé, ce qui entraîne des travaux quasi-permanents sur une longue durée, au fur et à mesure que les appartements se libèrent. Elle a pour conséquence une diminution de la surface habitable et fréquemment un impact coûteux sur les circulations de fluides. Sous le strict impact patrimonial, cette solution n’est guère adaptée lorsque les murs intérieurs supportent des décorations et les plafonds des moulures.

⁷ L’ITE est née en Allemagne fédérale à la fin des années 50 et reste très pratiquée dans l’Europe du Nord. Une entreprise allemande (STO) détient d’ailleurs une position dominante sur ce marché, qu’elle fournit en « kits d’ITE ». Ce recours important à l’ITE fait depuis quelques années l’objet de critiques récurrentes en Allemagne.

III - Au regard de l'efficacité énergétique, les situations des immeubles parisiens, et donc les solutions possibles, sont très variables

Les périodes de construction des immeubles parisiens existants s'étalent entre le XVI^e et le XXI^e siècles. Les caractéristiques énergétiques ne sont évidemment pas identiques selon la période de construction, les matériaux employés et les méthodes architecturales.

Une comparaison historique est donc nécessaire. Pour l'établir, ce rapport s'inspire très largement d'un travail remarquable conduit par l'APUR⁸. Ces études permettent, au-delà des différences existant entre immeubles d'une même génération, de dégager des caractéristiques générales par période.

- avant 1800 (6% du total des immeubles parisiens), pendant les périodes 1801-1850 (9%) et 1850-1914 (29%), soit au total 44% : beaucoup de leurs caractéristiques sont analogues. Leurs constructeurs étaient motivés par la volonté de garder au mieux la chaleur, compte tenu d'un chauffage déficient. L'épaisseur des murs y contribuait, de même que l'emploi de matériaux denses à inertie thermique élevée : la pierre (qui est un excellent isolant), ou une enveloppe en pierre, des pans de bois à remplissage de maçonnerie, avec toutefois pour la troisième période une utilisation croissante du métal et dans une moindre mesure du béton. Les appartements traversants permettent d'organiser des circulations d'air. Mais les menuiseries et vitrages sont très anciens, ce qui occasionne souvent des pertes thermiques non négligeables ; qui plus est, la taille des fenêtres, en grandissant après 1850, rend les logements plus énergivores. Si la mise en œuvre d'une ITE sur cour est fréquemment possible, elle ne l'est sur rue que si les façades n'ont jamais eu ou ne conservent plus de décorations patrimoniales.
- de 1918 à 1939 (17% des immeubles) : le béton est souvent utilisé et les techniques de construction sont un compromis entre celles des époques antérieures et celles qui prévaudront après la guerre. Des caractéristiques anciennes demeurent : appartements traversants, menuiseries et vitrages peu performants sur le plan énergétique. L'utilisation de l'ITE n'est possible qu'en l'absence de caractère patrimonial de la façade (brique⁹ revêtue d'enduit par exemple).
- de 1945 à 1974 (21%) : le matériau est le plus souvent du béton¹⁰ coulé ou préfabriqué. L'isolation thermique est nettement dégradée par rapport aux périodes précédentes : surfaces importantes de vitrage, qualité des enveloppes dégradée au fil du temps, chauffage collectif susceptible d'engendrer des surconsommations. Au total, les bâtiments construits durant cette période sont sûrement les plus énergivores. Mais

⁸ Atelier Parisien d'Urbanisme : *Performances thermiques des immeubles parisiens selon les époques de construction*, 2011. Ces études sont consultables sur le site de l'APUR.

⁹ Habitations à Bon Marché (logements sociaux). La moitié du patrimoine du deuxième bailleur social de la Ville, la RIVP, est constituée de ces immeubles de brique des années 30.

¹⁰ Dans son audition, l'APUR a employé au sujet des particularités thermiques de ce matériau l'adjectif « catastrophique ».

l'inconvénient de ces piètres performances des bâtiments hérités des Trente Glorieuses est contrebalancé par la possibilité d'envisager des mesures ambitieuses de réhabilitation thermique – y compris l'ITE -, dans lesquelles l'élément patrimonial est rarement une contre-indication.

- De 1975 à 2000 (16%) : les efforts d'isolation mis en œuvre à la construction sont souvent efficaces, mais les réglementations thermiques étaient parfois légères. Ces bâtiments nécessitent, pour respecter les normes rappelées plus haut, soit des mesures de réhabilitation (changement de vitrages, renouvellement de ventilations, etc...) soit des rénovations plus poussées.

De ce survol historique, on peut tirer deux conclusions. D'une part, de nombreux immeubles patrimoniaux ont un bilan énergétique très honorable. D'autre part, un examen au cas par cas s'impose, et toute généralisation serait inappropriée.

IV - Les évolutions du droit applicable laissent une grande latitude aux responsables de l'urbanisme, et en premier lieu à la municipalité

Le droit ayant évolué, il faut en faire une analyse précise¹¹.

La loi du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, a entendu édicter des prescriptions contraignantes afin que le bâti existant « *se rapproche le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs* »¹². Elle a notamment prévu que tout bâtiment existant soumis à des travaux de ravalement importants¹³ devait faire l'objet de travaux d'isolation.

Ce principe est toutefois assorti de deux exceptions : « *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* ». Les modalités précises d'application étaient renvoyées à un décret en Conseil d'État (article 14, § 4°)¹⁴.

¹¹ Les principaux textes applicables figurent à l'annexe 3.

¹² Loi n° 2015-992 du 17 août 2015, article 14. Cet article est codifié à l'article L.111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹³ L'article R. 131-28-7 du Code de la Construction a précisé la notion d'*importants* : il s'agit des ravalements qui concernent au moins 50% de la façade hors ouverture.

¹⁴ L'examen du dossier législatif de cette loi, sur le site de l'Assemblée Nationale, montre que ce paragraphe, et donc l'existence d'exceptions au principe, est resté inchangé (sous réserve de corrections mineures de forme) à chaque étape du processus : projet de loi (30 juillet 2014), examen en commission à l'Assemblée (27 septembre), séance publique au Palais-Bourbon, adoption au Sénat (3 mars 2015) puis en dernière lecture à l'Assemblée (22 juillet).

Le décret du 30 mai 2016¹⁵, pris sur la base de cette loi, a précisé les deux exceptions importantes à l'obligation de travaux d'isolation, en relation avec l'intérêt patrimonial des immeubles :

1. si les travaux d'isolation, en modifiant l'aspect de la construction, contreviennent à un certain nombre de prescriptions liées aux monuments historiques et sites classés. À Paris, les périmètres concernés par cette exception sont très importants ; ils couvrent une large majorité du territoire de la ville. En outre, les immeubles protégés par une « Protection de la Ville de Paris » (PVP), soit environ 5700, sont concernés par cette exception¹⁶.
2. s'il existe une « *disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature [...] architecturale, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes [...] de modification de l'aspect extérieur de bâtiment au regard de sa qualité architecturale* ». Le décret précise expressément que cette disproportion manifeste inclut une isolation par l'extérieur « *qui dégraderait significativement la qualité architecturale* ». Cette dernière et les risques encourus doivent faire l'objet d'une note argumentée rédigée par un homme de l'art, l'administration n'estimant pas à elle seule cette éventuelle disproportion.

La loi de 2015 et le décret de 2016 ont suscité des inquiétudes. Selon certaines interprétations, ces textes pouvaient conduire à une obligation d'adopter une isolation par l'extérieur et conduire à des atteintes patrimoniales importantes¹⁷.

Quelle que soit la réalité de la menace, ces réactions ont conduit à une lettre interprétative de la ministre de l'Environnement qui se voulait rassurante, et surtout à un décret pris le 9 mai 2017¹⁸ et qui précise que les travaux d'isolation ne sont obligatoires (et sous réserve des « exceptions patrimoniales », qui sont maintenues) qu'aux bâtiments de terre cuite, béton, ciment ou métal.

La conclusion de cette analyse juridique est donc claire : les textes n'imposent aucune solution plutôt qu'une autre et laissent aux institutions responsables de la délivrance des autorisations d'urbanisme - principalement la municipalité et les architectes des bâtiments de France - toute latitude pour protéger les immeubles au contenu patrimonial des interventions qui pourraient attenter à leur caractère.

¹⁵ Décret n° 2016-711.

¹⁶ Cette exception résulte du renvoi par le décret de 2016 à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, base légale des PVP.

¹⁷ Cette interprétation est d'ailleurs discutable. D'une part, les exceptions contenues dans le décret de 2016 sont justement destinées à protéger les immeubles à valeur patrimoniale. D'autre part, le décret renvoyait à un arrêté du 3 mai 2007, qui ne s'applique pour l'essentiel qu'aux immeubles de brique et de béton.

¹⁸ Décret n° 2017-919.

V – Une pratique nuancée et plutôt protectrice du patrimoine s’est développée à Paris

La pratique des services municipaux et d’État sur ce sujet se révèle plutôt nuancée, constructive et respectueuse du patrimoine.

a) au niveau des autorisations d’urbanisme

La direction de l’Urbanisme est particulièrement attentive dans l’examen des déclarations préalables concernant des ravalements, d’ailleurs fort nombreuses : 3000 à 3500 par an, dont 200 ITE. Un fonctionnaire est spécialisé sur ce sujet, ce qui permet aux services de détenir une capacité d’analyse technique indispensable tant les techniques d’isolation des façades sont raffinées et évolutives¹⁹. Un salarié de l’Agence Parisienne du Climat (APC) est par ailleurs présent au « Pôle accueil et service à l’usager » (PASU) pour conseiller les pétitionnaires qui viennent y déposer leurs dossiers de demandes d’autorisation.

Dans ce processus, toutes les possibilités offertes par le PLU sont utilisées pour contrecarrer certains projets et les réorienter vers des solutions plus respectueuses du patrimoine. Son article 11, notamment, comporte des indications précises sur les ravalements²⁰.

Les architectes des Bâtiments de France (ABF) déploient des efforts allant dans le même sens et expriment de nombreux refus de projets d’isolation portant atteinte à des bâtiments d’intérêt patrimonial. Comme les services municipaux, ils joignent à ces décisions contraignantes des efforts pédagogiques, par exemple par l’édition de fiches sur les façades.

b) au niveau des incitations et aides

Loin de se contenter d’une politique purement règlementaire, la Ville a développé une démarche incitative vis-à-vis des copropriétés²¹ : les Opérations Programmées d’Amélioration Technique des Bâtiments (OPATB), dont l’objectif est de les convaincre, inciter, orienter, accompagner et soutenir financièrement. Un « cahier des charges » a été mis au point par la Ville, l’ADEME, la Région, l’Agence Parisienne du Climat et des architectes : il s’impose aux copropriétés qui reçoivent des subventions à l’audit.

¹⁹ Les services ont édité une fiche spécifique diagnostic/ravalement.

²⁰ Le PLU autorise les ITE (article 11.1.2.3), mais les soumet au respect des dispositions de l’article 11.1.1, c’est-à-dire l’ensemble des éléments qualitatifs permettant notamment la protection des caractéristiques patrimoniales d’un immeuble.

²¹ On compte 47.000 copropriétés à Paris.

L'audit global est en effet le point de départ du processus : il doit recenser les déperditions énergétiques de chaque partie de l'immeuble : façades, pignons, toiture, hall, escaliers, réseaux, caves, etc. Les propositions d'intervention qui en résultent comportent non seulement les coûts d'investissement²² mais aussi le temps de retour sur investissement. Il appartient ensuite à la copropriété de missionner un architecte pour les travaux.

L'impact est certes aujourd'hui assez minoritaire : environ 3% des syndicats de copropriété se sont engagés dans la démarche, sans certitude de la conduire à terme.

Mais la Ville dispose d'un autre levier de poids : les bailleurs sociaux, qui collaborent activement avec tous les autres intervenants, d'où le nombre élevé d'opérations susceptibles de relever du parc social de la Ville.

c) une absence de systématisme

Les solutions envisagées puis mises en œuvre échappent fréquemment au dilemme ITE/ITI décrit plus haut.

Les interventions des experts entendus par la sous-commission convergent toutes sur un constat : on peut obtenir d'excellents résultats par des travaux plus modérés que les isolations « classiques » et lourdes sur les façades. On peut citer à titre d'exemples : le remplacement des huisseries vieilles et des exigences de plus en plus fortes sur leurs qualités isolantes, des interventions sur les toits et combles, qui sont souvent à la source de déperditions énergétiques spectaculaires, le soin apporté aux ventilations, la rénovation des salles d'eau, le calfeutrement des réseaux, l'attention aux « ponts thermiques », c'est-à-dire à la jonction entre planchers et façades, les modifications dans le fonctionnement du chauffage collectif, etc²³.

VI - Recommandations

- a) le problème de l'adaptation énergétique des bâtiments à caractère patrimonial ne peut pas être tranché de manière abrupte et binaire. On ne peut ni refuser d'agir sous prétexte qu'un bâtiment est patrimonial, ni le défigurer si des interventions adaptées suffisent amplement à améliorer beaucoup son bilan énergétique.

²² Au colloque de 2011, le directeur général de la RIVP évoquait un coût de 3.400 €/m² (*Patrimoine architectural*, op. cit., p. 32).

²³ La direction du Logement et de l'Habitat a présenté en détail à la sous-commission trois opérations de ce type, aux méthodes variées en fonction du caractère plus ou moins patrimonial de l'immeuble : rue Boussingault (XIII^{ème} arrdt, construction 1948, choix de l'ITE), boulevard des Filles du Calvaire (XI^{ème} arrdt, XIX^{ème} siècle, ITE seulement aux deux derniers étages pour ne pas « défigurer » l'immeuble) et rue des Carmes (V^{ème} arrdt, années 1930, pas d'ITE mais des interventions sur divers éléments de l'immeuble).

- b) les situations très variées de ces bâtiments hérités des siècles passés²⁴ conduisent obligatoirement à un diagnostic au cas par cas et donc à la prescription d'une multitude de solutions adaptées à chaque cas, respectueuses du patrimoine et efficaces en termes de politique énergétique. La sous-commission constate sur ce point une unanimité des experts qu'elle a entendus.
- c) ce domaine complexe et d'une importance stratégique exige des efforts coordonnés de toutes les institutions porteuses de responsabilités en la matière. C'est d'ailleurs largement déjà le cas : on a cité notamment plus haut la direction de l'Urbanisme, les ABF, l'Agence Parisienne du Climat. On peut regretter que la Commission du Vieux Paris ne soit pas encore associée à ces processus, malgré son aptitude reconnue à juger de la patrimonialité des différentes composantes des bâtiments.
- d) personne ne conteste la nécessité d'un investissement de la Ville sur ce chantier. Il implique notamment, dans un domaine d'évolution rapide de la réglementation, des techniques et des matériaux, la pérennisation de la compétence de la direction de l'Urbanisme : elle dépend aujourd'hui sur ce sujet d'un seul agent, qui ne peut d'ailleurs se consacrer qu'aux seuls ravalements, sans intervenir sur les isolations liées à des réhabilitations d'ensemble.
- e) la publication d'un Guide précis de recommandations serait bénéfique. Il établirait notamment, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, les inconvénients que peut présenter le recours à l'ITE et son éventuelle substitution par une multitude d'interventions efficaces.
- f) la recherche sur des matériaux d'isolation à la fois minces, efficaces et bon marché est peu développée en France, alors même que des progrès techniques allant dans ce sens permettraient de combiner protection du patrimoine et efficacité énergétique. La Ville devrait passer à l'EIVP et l'ESPCI commande de recherches sur des matériaux d'isolation novateurs en termes de volume et de coût.
- g) la montée en compétence et en expertise des filières de la construction passe notamment par une formation plus pointue de ses personnels dans ce domaine.
- h) en matière d'économies d'énergie, la modification des comportements est capitale. La Ville pourrait utiliser sa forte capacité de communication pour rappeler à ses habitant(e)s les comportements « vertueux », par exemple en matière de climatisation, d'illumination des vitrines, etc.
- i) il serait souhaitable que la Ville signe la *Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés*²⁵.

²⁴ Y compris évidemment du XXème siècle : cf. pages 4 et 5.

²⁵ Dont la seule signataire dans l'ensemble de la Ville est la Société d'Exploitation de la Tour Eiffel (SETE).

Conclusion

Les enjeux du problème sur lequel la municipalité a appelé la Commission du Vieux Paris sont extrêmement importants : d'une part l'impératif de survie de l'espèce humaine qui impose la lutte contre le réchauffement climatique, d'autre part la nécessité de ne jamais sacrifier le patrimoine, c'est-à-dire l'une des principales richesses de Paris.

L'extrême variété des situations est évidente. Celle des bâtiments, dont les modes de construction et l'état après plusieurs siècles ou plusieurs décennies nécessitent des réponses adaptées et nuancées. Celle des méthodes permettant d'obtenir des résultats probants : l'efficacité énergétique est souvent le résultat d'un ensemble d'interventions très diverses sur le bâti.

Ces nuances et cette approche différenciée sont d'ores et déjà l'un des axes d'intervention de la Ville. Il en va de même de la coordination entre les services municipaux et les autres entités assumant des responsabilités en ce domaine. Le défaut d'association de la Commission du Vieux Paris n'en est que plus regrettable.

Enfin, les recommandations émises par la Commission visent à combler quelques lacunes dans ce dispositif.

Annexes

1. Dates des réunions de la sous-commission

10 novembre 2016

18 janvier 2017

28 février 2017

3 mai 2017

*

2. Personnes auditionnées

10 novembre 2016

Ariane WILSON, historienne et architecte

Point de vue sur l'isolation par l'extérieur (à propos de son article publié dans Criticat n°17

« Date de péremption, voir l'emballage »)

Marie-Charlotte MERLIER, chef du Bureau de l'habitat privé (Direction du Logement et de l'Habitat)

Présentation du programme « Eco-rénovons Paris »

18 janvier 2017

Julien BIGORGNE, ingénieur à l'APUR

Isolation thermique du bâti parisien

André POUGET (POUGET Consultants) et Marc BERNARD (EQUATEUR Architecture)

Incidences architecturales des travaux d'isolation ; retours d'expérience

28 février 2017

Anne GIRAULT, directrice de l'Agence parisienne du climat

Patrimoine et mise en œuvre du plan climat

3 mai 2017

Bertrand LERICOLAIS, sous-directeur du permis de construire (Direction de l'urbanisme)

Suivis des ravalements ; Impact du décret Royal n°2016-711 du 30 mai 2016

Jérôme GATIER, directeur du Plan Bâtiment durable

Mise en œuvre du plan de performance énergétique du Bâtiment

*

3. Textes juridiques

Code de la Construction et de l'Habitation

Article L 111-10

(résultant de l'article 14 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015)

« Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie, en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine :

[...]

3° Les catégories de bâtiments existants qui font l'objet, lors de travaux de ravalement importants, de travaux d'isolation, 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. »

Article R 131-28-7

(résultant de l'article 14 du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 - rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2017 au 1er juillet 2017)

« 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 des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies pour les parois concernées en application de l'article R. 131-28.

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. »

Article R 131-28-9

(résultant de l'article 14 du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 - rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2017 au 1er juillet 2017)

« Les dispositions des articles R. 131-28-7 ne sont pas applicables dans les cas suivants :

[...]

I

- 3° Les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour 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, ou avec les règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme *[ces deux articles sont reproduits plus loin]*

- 4° Il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique économique ou architecturale, les améliorations apportées par cette isolation ayant un impact négatif trop important en termes de qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, ou de surcoût.

II - Sont réputées relever de la disproportion manifeste au sens du 4° du I les situations suivantes :

1° Une isolation par l'extérieur dégraderait significativement la qualité architecturale. Le maître d'ouvrage justifie de la valeur patrimoniale ou architecturale de la façade et de la dégradation encourue, en produisant une note argumentée rédigée par un professionnel mentionné à l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. »

Article R 131-28.7

(Décret n° 2017-919 du 9 mai 2017. Rédaction en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2017)

« Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal, le maître d'ouvrage réalise sur les parois concernées des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 131-28. »

Article R. 131-28.9

(Décret n° 2017-919 du 9 mai 2017. Rédaction en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2017.)

Par rapport à la version de 2016, les mots « de l'aspect de la construction... et du patrimoine » sont remplacés par : « de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables classés en vertu de l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ».

4. Code de l'Urbanisme**Article L 151-18**

« Le règlement [d'urbanisme] peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Article L 151-19

(C'est cet article qui sert de base juridique aux « Protections de la Ville de Paris » - PVP)

« Le règlement [d'urbanisme] peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
