La lettre des acteurs de la Réno #1

L'isolation thermique par l'extérieur

L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), dans le cadre d'un projet de rénovation d'une maison individuelle, est une **méthode d'isolation des murs** consistant à appliquer une couche isolante **à l'extérieur du logement**, sur la face externe des murs.

Photo ©CAUE78 - Opération bailleur Batigère à Montesson

Ses objectifs principaux sont l'amélioration du confort des occupants et la diminution des consommations d'énergie de chauffage.

Généralement, on considère que des murs non isolés représentent 25% des déperditions thermiques d'une maison.

L'ITE permet de diminuer ces déperditions en créant une isolation continue qui enveloppe le bâtiment, supprimant ainsi les ponts thermiques des planchers intermédiaires et des murs de refend.

C'est une solution souvent plus intéressante qu'une Isolation Thermique par l'Intérieur (ITI) car elle est plus performante énergétiquement et n'entraîne pas une diminution de surface habitable.

Attention toutefois, elle demande davantage de vigilance sur les notions d'urbanisme, d'insertion architecturale et patrimoniale, de propriétés et de voisinage.

Photo ©CAUE78 - Opération bailleur Batigère à Montesson

LES ASPECTS TECHNIQUES :

L'ITE implique la pose sur les murs d'un matériau isolant, suffisamment épais pour atteindre des performances énergétiques recommandées, avant d'être recouvert par une finition.

L'épaisseur d'isolant à poser n'est pas imposée, elle varie en fonction du matériau utilisé et de la performance énergétique souhaitée. Il convient alors de s'intéresser à la résistance thermique (notée R) que l'on souhaite obtenir. Cette mesure sert à apprécier la capacité de la paroi à résister aux transferts de chaleur. Plus le R est élevé, plus la paroi est isolante.

Concernant le choix du matériau isolant, seuls des produits sous Avis Techniques et si possible avec certificats ACERMI, doivent être employés pour garantir la pérennité et les performances nécessaires aux ouvrages de façade. Beaucoup de produits peuvent se poser en extérieur.

Quelques points d'attention sur le choix de l'isolant :

- Pour des murs sensibles à l'humidité (par exemple en pierre, brique pleine, terre), privilégiez des matériaux isolants biosourcés et capillaires comme la fibre de bois ou la laine de chanvre. On dit alors que le mur est « perspirant », l'humidité en quantité limitée peut s'évaporer, à condition que les autres matériaux (enduit, peinture) soient également capillaires.
- De manière générale, les isolants biosourcés vont également avoir des propriétés particulièrement intéressantes pour améliorer le confort d'été en retardant l'entrée de la chaleur à l'intérieur du logement de manière plus efficace que des isolants minéraux comme la laine de verre ou synthétiques comme le polystyrène.

La fixation de l'isolant dépendra de sa densité : fixation mécanique pour les panneaux rigides (polystyrène, laine de bois) ou via une ossature pour les isolants souples (ouate de cellulose, lin).

Les finitions extérieures peuvent varier : enduits de finition, crépis, bardage bois, briquettes de parement… C'est une question de goûts, de préférences et … de possibilités. Certaines communes peuvent interdire le bois en extérieur par exemple.

Points d'attention :

- Dans tous les cas, le travail d'isolation des murs, rendant le logement plus étanche à l'air, nécessitera une amélioration de la ventilation pour renouveler de façon efficace l'air intérieur et éviter les problèmes de condensation et donc les risques de moisissures et dégradation du bâtiment.
- Les murs comportent de nombreuses interfaces avec des parois (sols, toiture) ou avec des éléments divers (fenêtres, réseaux électriques ou fluides). Ils font donc souvent l'objet d'interventions de plusieurs corps de métiers qu'il faudra coordonner.
- Afin de limiter les ponts thermiques, l'isolation du soubassement et un retour isolant dans les tableaux de fenêtres sont à privilégier.
- Un décalage des nouvelles fenêtres vers l'extérieur (pose en applique extérieure) peut être envisagé pour limiter la perte d'ensoleillement liée à l'épaisseur de l'isolant (environ 15 cm). L'utilisation de peintures claires permet également de limiter ce phénomène.

CONTACT FRANCE RENOV'

www.france-renov.gouv.fr

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Trouver votre Espace Conseil

LES ASPECTS JURIDIQUES / LÉGISLATIFS :

La volonté d'isoler son bâti par l'extérieur pourra entrainer **deux types de questions** pour les biens en limite de propriété ou très près de celle-ci.

En effet, l'isolation par l'extérieur aura naturellement pour conséquence d'augmenter la largeur du mur recouvert par l'isolant et le bardage. De fait, pour les biens en limite de propriété peut se poser la première question à savoir celle de **l'empiétement sur la propriété voisine**.

Or, la propriété est un droit érigé aux titres de fondamentaux, empêchant donc de s'approprier une partie de la propriété d'autrui, ce qui serait le cas en l'état avec ce débordement du fait de l'isolation.

Pour encourager l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur, la loi Climat crée un droit de surplomb du fonds voisin et une servitude de tour d'échelle au bénéfice du propriétaire qui y procède pour la mise en place des installations nécessaires aux travaux.

L'accord du propriétaire voisin est donc nécessaire, il doit passer par un écrit afin de protéger les deux parties. Il justifie aussi régulièrement un rachat à l'euro symbolique ou au prix au m² par rapport à la surface empiétée, nécessitant parfois l'appel à un géomètre, afin de recalculer les fonds aussi précisément que possible.

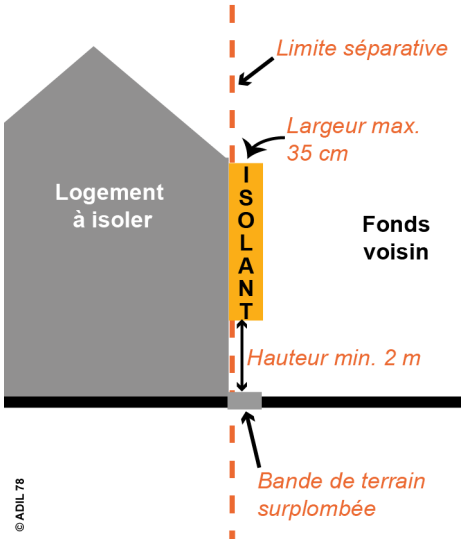
La seconde question serait celle de **la servitude dite de tour d'échelle**. Il s'agit du droit pour le propriétaire d'un mur ou d'un bâtiment contigu au fonds voisin de poser, le long de ce mur ou de ce bâtiment, une échelle ou un échafaudage pour réparer son bien.

Une servitude de tour d'échelle résulte là encore d'un accord entre voisins. Si cet accord ne peut être obtenu, le propriétaire pourra réitérer sa demande devant le juge, celui-ci appréciera la nécessité des travaux sur le bien existant et l'impossibilité de les réaliser autrement, prenant en compte le préjudice du propriétaire voisin et son dédommagement.

Au titre de la faisabilité, la loi Climat estime que, dès lors que les travaux ne peuvent être réalisés autrement, ces droits de surplomb et de tour d'échelle devraient être reconnus d'office par le juge.

Le surplomb est le fait, non pas d'empiéter au sol, mais dans l'espace.

schéma droit de surplomb



CONTACT ADIL 78

01 39 50 84 72

contact@adil78.org

rdv.adil78.org

21 points infos

www.adil78.org

adil des Yvelines

LES ASPECTS ARCHITECTURAUX :

L'isolation par l'extérieur est une **solution performante** dans le cadre d'une rénovation énergétique, mais qui demande réflexion quant à sa mise en œuvre.

En effet, il est primordial de **prendre en compte le bâtiment concerné dans son ensemble** : son époque et ses matériaux de construction, son architecture et tous les éléments rapportés qui contribuent à son apparence comme la présence éventuelle de débords de toiture, modénatures, volets, marquises…

Ces paramètres ne sont pas obligatoirement un frein à l'isolation par l'extérieur s'ils peuvent être restitués après travaux et si les détails d'exécution sont soignés.

Un projet d'isolation par l'extérieur peut aussi déboucher sur l'opportunité d'**agrandir des ouvertures** ou encore d'en profiter pour **agrandir sa maison**, ce qui nécessitera des explications supplémentaires lors de la déclaration de travaux.

Si la construction se situe en site patrimonial classé, il est préférable de se rapprocher des services instructeurs en lien avec l'ABF (**Architecte des Bâtiments de France**) pour vérifier les techniques et procédés habituellement autorisés.

En effet, il est vrai que ce procédé d'isolation tend aussi malheureusement à uniformiser et donc à faire disparaitre les spécificités architecturales de nos régions, c'est pourquoi parfois une ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) sera préférée.

Une déclaration préalable de travaux doit être effectuée auprès de la mairie pour entreprendre une isolation par l'extérieur.

CONTACT CAUE 78

01 30 48 00 14

caue78@caue78.com

78 Yvelines c|a.u.e

www.caue78.fr

3 place Robert Schuman
78180
Montigny-le-Bretonneux

LE SAVIEZ-VOUS ?

→ Certains matériaux de façade ne doivent pas être revêtus d'un mur manteau comme la meulière et les architectures ornementales également.

→ Les pétitionnaires doivent obligatoirement consulter l'ABF (ou le service Urbanisme) et recevoir un avis favorable; dans le cas contraire, ils risquent de se voir refuser le projet pour des choix de matériaux ou procédés.