



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

maisons individuelles

Question écrite n° 4700

## Texte de la question

M. Razzy Hammadi attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sur le cadre juridique des élargissements de toitures ou de murs destiné à renforcer l'isolation thermique. Le cadre juridique actuel ne prévoit pas de règlement spécifique dans le cadre d'un dépassement des matériaux et éléments assurant l'isolation d'un établissement vers une propriété adjacente, alors que cette externalité est parfois nécessaire pour couvrir l'ensemble de la surface à isoler. De manière plus générale, il souhaite savoir si des mesures incitatives pour l'accompagnement de l'isolation thermique sont à l'étude, tel que la généralisation des prêts à taux nul durant la durée de l'investissement et des travaux ou la possibilité de dispenser des formations à l'isolation thermique.

## Texte de la réponse

Le travail de comparaison des deux techniques d'isolation des murs des bâtiments existants, à savoir l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et par l'intérieur (ITI), amène couramment à valoriser l'ITE qui présente de nombreux avantages. En effet, cette solution, préservant les surfaces habitables existantes et réalisables en sites occupés, permet de diminuer considérablement les déperditions thermiques à travers les parois en supprimant la quasi-totalité des ponts thermiques, ce que ne permet pas l'ITI. Néanmoins cette solution se heurte à de nombreux obstacles. Outre les contraintes structurelles et architecturales avec lesquelles elle doit s'accommoder, cette solution présente l'immense inconvénient de nécessiter un empiètement sur le domaine public ou privé. Plusieurs cas de figures se présentent : 1/ ITE sur un bâtiment en parcelle isolé : la surface de plancher, définie par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, se calcule au nu intérieur des murs. Ainsi la réalisation d'une ITE ne modifie en rien la valeur de surface de plancher d'un bâtiment. Par conséquent la densité de construction basée sur la surface de la plancher (article R.112-1 du code de l'urbanisme) n'est pas modifiée. Si une déclaration préalable est exigée par les services instructeurs pour cause de modification de la façade, aucune autorisation sur le dépassement de la densité de construction n'est requise. 2/ ITE sur un bâtiment en limite du domaine public : les principes généraux du droit précisent que le domaine public est inaliénable et que son occupation ne peut se faire qu'au travers de deux procédures : - soit il est procédé au déclassement du domaine public, ce qui passe par une procédure très lourde d'enquête publique ; - soit il peut y avoir une convention précaire d'occupation du domaine public (cas des terrasses de café à Paris), moyennant le paiement d'une redevance. Les réflexions menées dans le cadre du projet de loi Logement-Urbanisme qui sera déposé au Parlement à l'été 2013 pourront proposer une solution à ces situations. 3/ ITE sur un bâtiment en limite du domaine privé : les mêmes principes prévalent. En application du code civil, l'occupation d'un fonds voisin ne peut résulter que d'une servitude, établie par convention entre les propriétaires ou imposée par un juge s'il l'estime nécessaire et fondée. Si la rénovation thermique des bâtiments est un enjeu majeur, cela ne peut ipso facto remettre en cause les principes du droit de propriété tels qu'ils demeurent aujourd'hui constitutionnellement garantis. A ce jour, de nombreux outils incitatifs tels l'éco-prêt à taux zéro ou le crédit d'impôt développement durable, existent déjà pour subventionner entre autres les travaux d'isolation thermique. Ils seront optimisés au profit des rénovations lourdes. Une subvention complémentaire sera également apportée

aux ménages en ayant le plus besoin.

## Données clés

**Auteur** : [M. Razzy Hammadi](#)

**Circonscription** : Seine-Saint-Denis (7<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 4700

**Rubrique** : Logement

**Ministère interrogé** : Écologie, développement durable et énergie

**Ministère attributaire** : Égalité des territoires et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le** : [18 septembre 2012](#), page 5076

**Réponse publiée au JO le** : [23 avril 2013](#), page 4504