



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté

Égalité

Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LES RAVALEMENTS DES IMMEUBLES PARISIENS

Synthèse de l'étude sur l'impact du décret dit « travaux embarqués »

Sommaire

1. Contexte
2. Analyse de l'open data de la ville de Paris
3. Résultats de l'enquête auprès des syndics de copropriété
4. Liens utiles

1. Contexte

Contexte réglementaire

Décrets

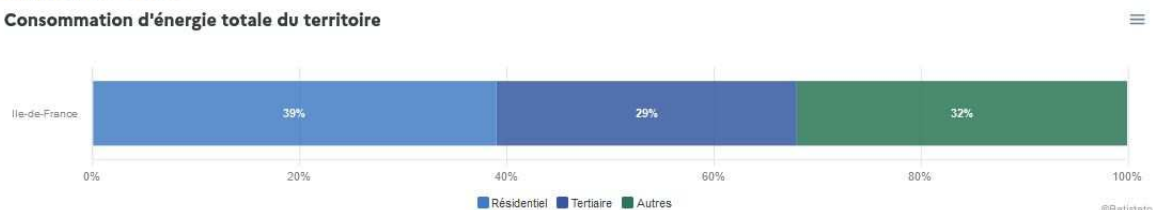
- Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit « **Travaux embarqués** », issu de l'art. 14 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), qui prévoit la réalisation de travaux d'isolation thermique à l'occasion de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (garages, combles...). Création des articles R. 131-28-7 et R. 131-28-8, 131-28-9, 131-28-10, 131-28-11 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n° 2017-919 du 9 mai 2017 (applicable au 1er juillet) modifiant les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent, qui modifie les numéros d'articles concernés dans le code de la construction et de l'habitation. Les nouveaux articles sont les articles **R173-4 à R173-7** du code de la construction et de l'habitation.

Code de la construction et de l'habitation

Les **Articles R173-4 à R173-7** sont les articles en vigueur à la date du 21/05/2024.

Chiffres clés

Consommation d'énergie totale du territoire



Il est important d'investir dans l'isolation thermique du bâti car il représente **68% de la consommation des énergies** en Île-de-France.

Source : BATISTATO, d'après la modélisation d'Airparif pour le ROSE

Article	Type de travaux	Type de bâtiment
Article R173-4	Obligation d'isolation thermique lors de travaux de ravalement importants	Bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement ainsi qu'aux hôtels (article R173-7)
Article R173-5	Travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé lors de travaux importants de réfection de toiture	
Article R173-6	Exceptions	
Article R173-8	Travaux d'isolation lors de travaux d'aménagements en vue de rendre habitable une pièce (combles, garage ou autre)	Bâtiment à usage d'habitation

Exceptions (article R173-6)

- Risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation
- Les travaux d'isolation ne sont pas conformes à des servitudes ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation
- Contradiction avec les dispositions pour les bâtiments protégés en **site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, les sites inscrits et classés**, ou règles et prescriptions définies en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- Bâtiment ayant reçu le label **architecture contemporaine remarquable**
- Il existe une **disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients** de nature technique, économique ou architecturale

Objectifs de l'étude

Mesurer l'impact du décret dit « travaux embarqués » sur le périmètre de la ville de Paris

- **Spécificité de Paris, avec l'article L126-2 du Code de la construction et de l'habitation :**
« Les façades des bâtiments doivent être constamment tenues en bon état de propreté à Paris ainsi que dans les communes figurant sur une liste établie par décision de l'autorité administrative, sur proposition ou après avis conforme des conseils municipaux. Les travaux nécessaires sont effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »
- Existence d'une **base de données en open data** des autorisations administratives de travaux à la ville de Paris, y-compris les déclarations préalables

Deux éléments de contexte qui rendent intéressants le cas parisien dans la mise en œuvre du décret « travaux embarqués ».

Deux parties:

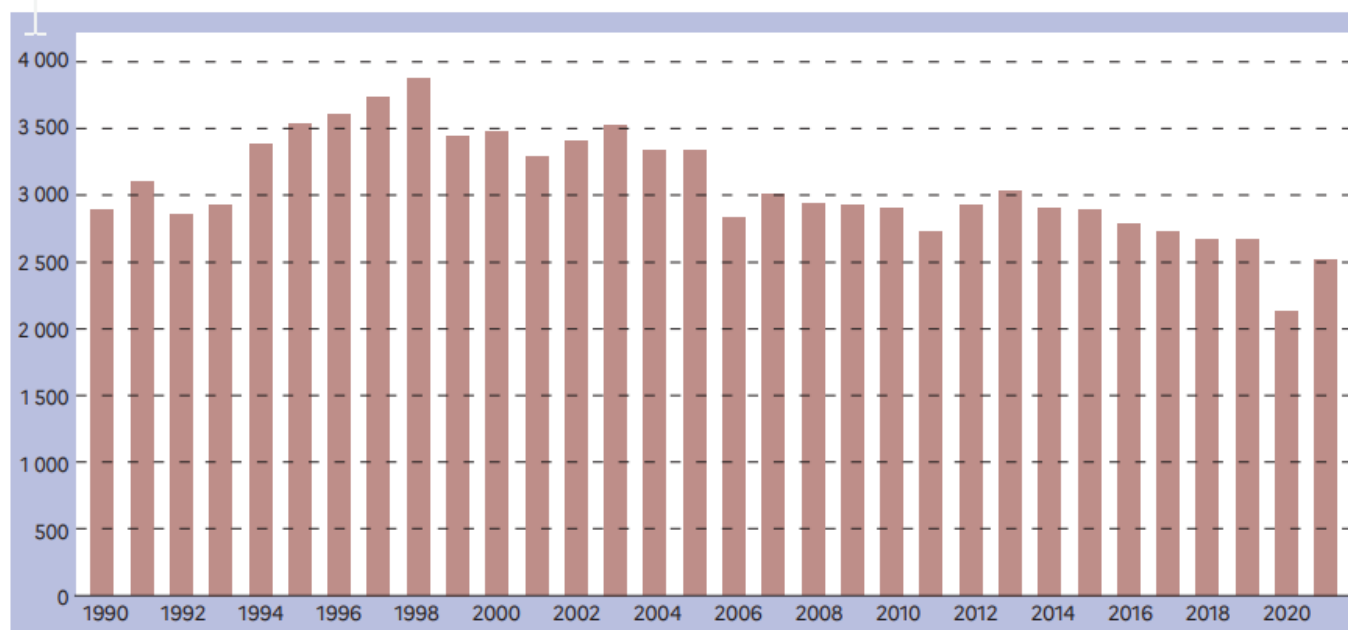
- Les autorisation de travaux disponibles dans l'Open Data de la Ville de Paris : concerne tous types de bâtiments : logements et tertiaire, public ou privé
- Enquête auprès des syndic professionnels portant sur les travaux de ravalement et d'isolation

2. Les autorisation de travaux disponibles dans l'Open Data de la Ville de Paris

Evolution du nombre de ravalements

Trois périodes distinctes :

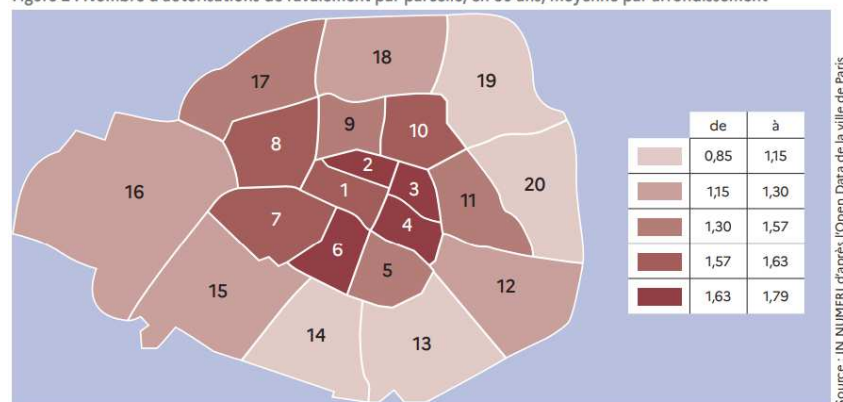
Figure 1 : Évolution du nombre de ravalements



- De 1990 à 1998, le nombre d'autorisations de ravalements **augmente**, d'environ 3 000 à près de 4 000 autorisations par an. Cette augmentation est liée à la politique de ravalement de la ville de Paris dans les années 1990 ;
- Entre 1999 et 2005, le nombre d'autorisations de ravalement est relativement **stable**, autour de 3 400 par an ;
- A partir de 2006, le nombre de ravalements *diminue* lentement. Le nombre de ravalements autorisés se situant entre 2 700 et 3 000 par an ;
- Sur l'année 2020, en raison de la crise sanitaire, le nombre de ravalements autorisés montre un net creux.

Evolution du nombre de ravalements

Figure 2 : Nombre d'autorisations de ravalement par parcelle, en 30 ans, moyenné par arrondissement



Les arrondissements où l'on constate le plus de ravalements à la parcelle sont ceux où le prix au m² est le plus élevé, mais également ceux où se situent les immeubles les plus anciens, immeubles haussmanniens ou immeubles d'avant 1850.

Les arrondissements du centre de Paris (du 1er au 4ème et le 6ème) sont ceux qui ont la plus forte densité d'autorisation de ravalement par parcelle sur 30 ans ; les arrondissements périphériques, du 12ème au 20ème, ont des taux de ravalement inférieurs à la moyenne

Figure 3 : Période de construction des immeubles parisiens



Des ravalements partiels, et des travaux fractionnés

Figure 4 : Répartition des autorisations de travaux de ravalement par type de ravalement, à partir des mots présents dans la description de travaux



- Un peu plus de la moitié des immeubles n'a fait qu'une demande d'autorisation de ravalement en 30 ans (36 000 sur 61 000)
- Parmi ceux qui en ont fait au moins deux, les délais sont très courts, de quelques années, voire quelques mois entre deux demandes, reflétant très probablement des travaux de ravalement fractionnés.

L'analyse du nombre d'années entre deux ravalements pour les adresses pour lesquelles il y a eu au moins une autorisation de ravalement depuis 1990 montre un nombre important de bâtiments qui, au 31 décembre 2021, n'ont pas été ravalés depuis plus de 10 ans.

Évolution des travaux d'isolation

Figure 5 : Évolution du nombre de travaux d'isolation

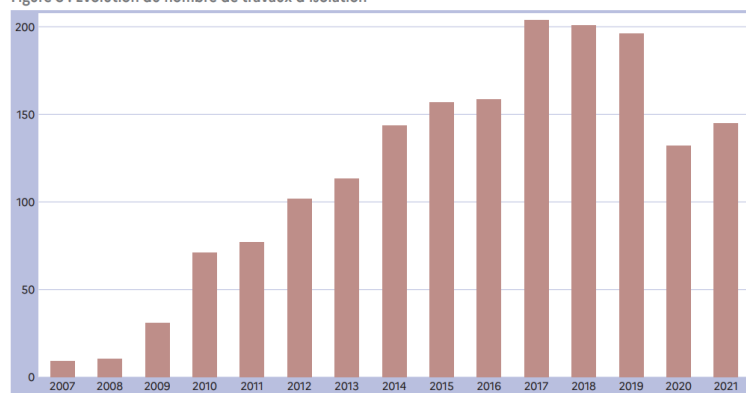


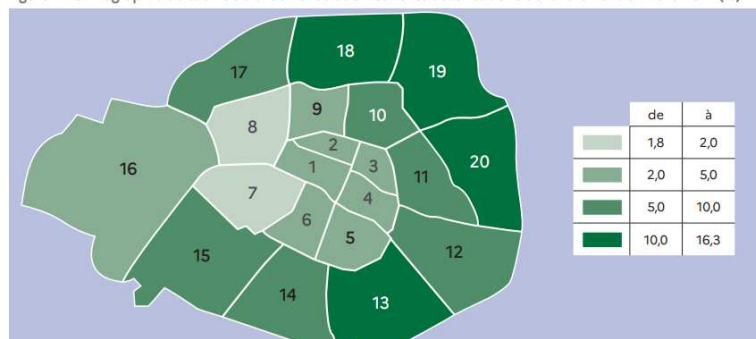
Figure 6 : Évolution du taux de travaux comportant de l'isolation parmi les demandes d'autorisations de ravalement



- **Entre 2008 et 2016 : augmentation continue et rapide des travaux d'isolation.** Cette augmentation est liée aux politiques publiques de la ville de Paris, en particulier les deux premières Opération Programmée d'Amélioration Thermique du Bâtiment (OPATB) dans le 13e et le 19e. Notons aussi la création de l'Agence Parisienne du Climat (APC) en 2011, qui accompagne les copropriétés dans les travaux de rénovation énergétique ;
- **2017-2019 : Augmentation du nombre de travaux d'isolation,** reflet de la politique et du contexte national (décret « travaux embarqués»). Au niveau de la ville de Paris, 2016 correspond aussi à l'année de lancement du programme Eco Rénovons Paris, un programme d'intérêt général pour encourager la rénovation énergétique et environnementale des immeubles d'habitation ;
- Enfin, 2020-2021 a été marquée par le **recul des travaux d'isolation en raison de la crise sanitaire** qui fragilise l'élan des travaux énergétiques entamé depuis 2008.

Des travaux d'isolation plus fréquents dans les arrondissements avec logements sociaux

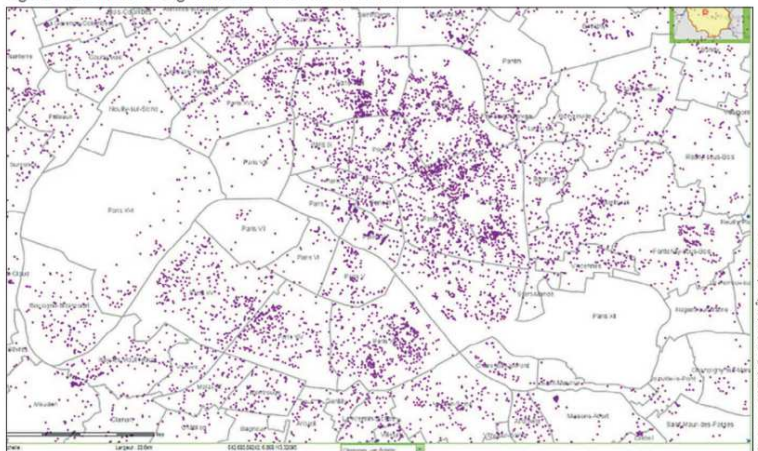
Figure 7 : Cartographie du taux de travaux d'isolation dans les autorisations de ravalement en 2016-2021 (%)



Source : IN NUMERi d'après Open Data de la Ville de Paris

- Une répartition inégale du taux d'isolation
- Le taux dépasse même 10 % dans le Nord-Est (18e, 19e, 20e) et le 13e arrondissement.
- Cette répartition est fortement corrélée avec la position des logements sociaux.

Figure 8 : Position des logements sociaux d'Île-de-France



Source : BATISIO, DRIEAT Île-de-France

La ville de Paris qui octroie des subventions aux bailleurs sociaux pour les travaux d'isolation.

Elle est également liée à la période de construction des immeubles (voir Figure 3 : Période construction des immeubles parisiens), l'isolation par l'extérieur étant plus facile à réaliser sur des façades en béton de la deuxième moitié du XXe siècle que sur des façades anciennes ou à intérêt patrimonial.

3. Les résultats de l'enquête auprès des syndics de copropriété

Méthodologie

- Un questionnaire envoyé au premier semestre 2022 à un échantillon de **933 syndics** professionnels, pour lesquels des travaux de ravalement ont été autorisés entre 2017 et 2021.
- **182 réponses** ont été reçues, soit un taux de réponse de **19,5%**.

Les immeubles de l'enquête sont majoritairement anciens (68 % construits avant 1915), de type Haussmannien à 43 %, et répartis équitablement entre les quartiers, avec une légère prépondérance du Nord-Est Parisien (10e, 11e, 12e et 18e, 19e, 20e) (33 %).

14 % des immeubles de l'enquête ont réalisé des travaux d'isolation en même temps que le ravalement.

17 % des autorisations de ravalement ne sont pas suivies de travaux

Les raisons les plus fréquentes du non démarrage des travaux sont :

- l'attente du vote des travaux en assemblée générale, les travaux étant votés en moins de deux ans dans 66 % des cas, mais jusqu'à 4 ans dans 11 % des cas ;
- la réalisation d'autres travaux plus urgents ;
- les difficultés financières ou encore le refus de la copropriété ;
- le refus de l'Architecte des bâtiments de France dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur.

L'abandon des travaux est plus fréquent quand il s'agit d'un ravalement partiel, concernant la cour seule ou un pignon que quand le ravalement concerne l'ensemble du bâtiment.

L'élément déclencheur du ravalement : l'état des façades plutôt que les injonctions

Figure 9 : Quel a été l'élément déclencheur du lancement de ces travaux de ravalements ?



Le décret « travaux embarqués » : assez connu mais de peu d'impact

Figure 10 : Connaissance du décret dit « travaux embarqués »

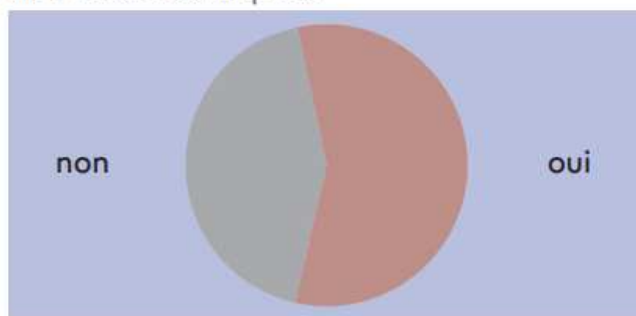


Figure 11 : Les travaux d'isolation sont-ils la conséquence de ce décret ?

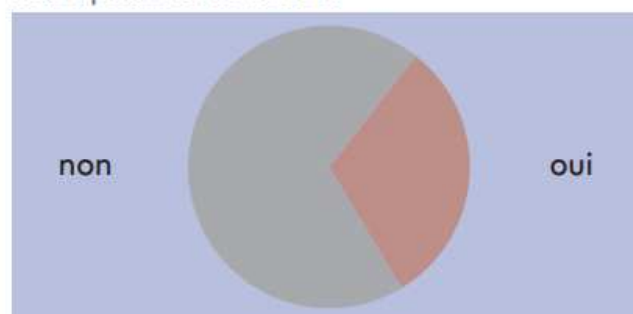
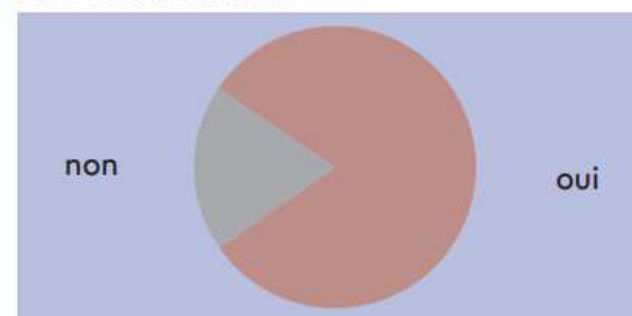


Figure 12 : Les travaux d'isolation auraient-ils été réalisés sans ce décret ?



Source : enquête IN NUMERI pour la DREIAT

4. Liens utiles

Liens utiles

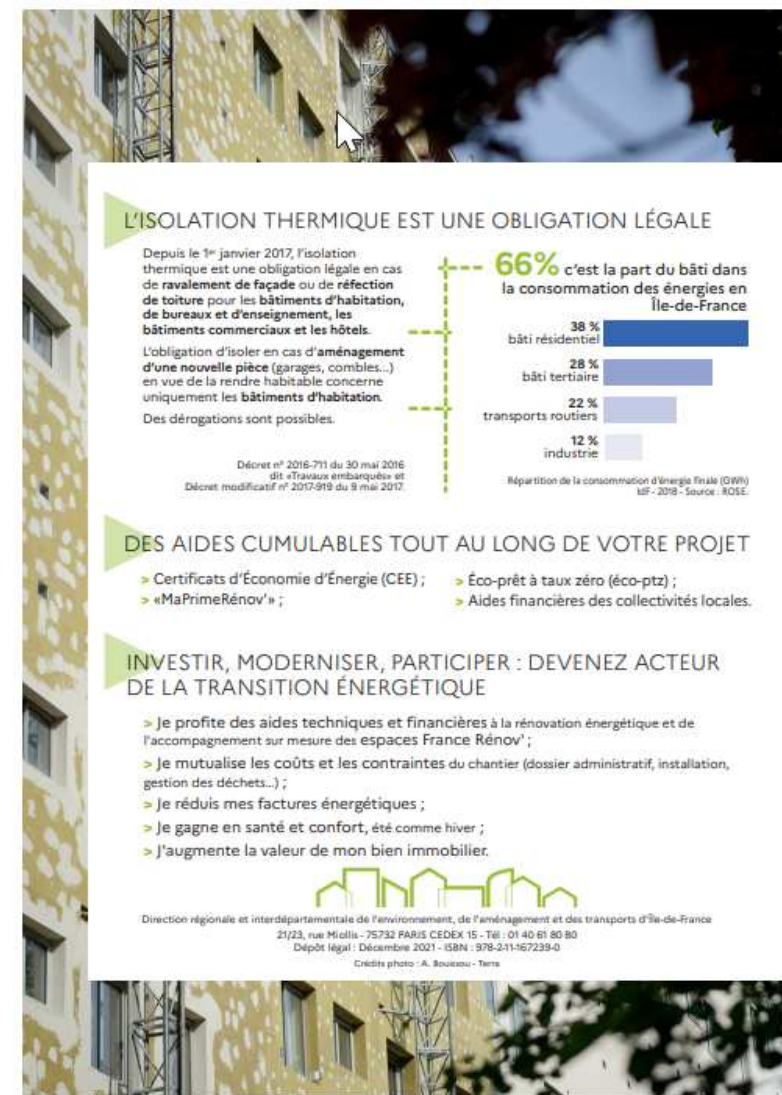
- Article sur le site de la DRIEAT : [Décret dit « travaux embarqués » - étude de l'impact sur les ravalements des immeubles parisiens](#)
- Pour en savoir plus : [Isolation thermique : profitez des "travaux embarqués" lors d'une importante rénovation dans votre bâti](#)
- Contact : urct.db.seb.driat-if@developpement-durable.gouv.fr



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

**Des travaux importants à prévoir
dans votre immeuble ?
Pensez aux « TRAVAUX EMBARQUÉS » !**

- > L'ISOLATION THERMIQUE : une obligation légale lors de travaux importants du bâti.
- > DES AIDES CUMULABLES TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET : prenez rendez-vous auprès des Espaces France Rénov'.
- > INVESTIR, MODERNISER, PARTICIPER : devenez acteur de la transition énergétique.

L'ISOLATION THERMIQUE EST UNE OBLIGATION LÉGALE

Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'isolation thermique est une obligation légale en cas de **ravalement de façade** ou de **réfection de toiture** pour les bâtiments d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les bâtiments commerciaux et les hôtels.

L'obligation d'isoler en cas d'aménagement d'une nouvelle pièce (garages, combles...) en vue de la rendre habitable concerne uniquement les **bâtiments d'habitation**.

Des dérogations sont possibles.

Décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit « Travaux embarqués » et Décret modificatif n° 2017-919 du 9 mai 2017.

66% c'est la part du bâti dans la consommation des énergies en Île-de-France

Catégorie	Pourcentage
bâti résidentiel	38 %
bâti tertiaire	28 %
transports routiers	22 %
industrie	12 %

Répartition de la consommation d'énergie finale (GWh) IDF - 2018 - Source : ROSE.

DES AIDES CUMULABLES TOUT AU LONG DE VOTRE PROJET

- > Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) ;
- > Éco-prêt à taux zéro (éco-ptz) ;
- > « MaPrimeRénov' » ;
- > Aides financières des collectivités locales.

INVESTIR, MODERNISER, PARTICIPER : DEVEZ-VOUS ACTEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- > Je profite des aides techniques et financières à la rénovation énergétique et de l'accompagnement sur mesure des espaces France Rénov' ;
- > Je mutualise les coûts et les contraintes du chantier (dossier administratif, installation, gestion des déchets...) ;
- > Je réduis mes factures énergétiques ;
- > Je gagne en santé et confort, été comme hiver ;
- > J'augmente la valeur de mon bien immobilier.



Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
21/23, rue Miollis - 75732 PARIS CEDEX 15 - Tél : 01 40 61 80 80
Dépôt légal : Décembre 2021 - ISBN : 978-2-11-167239-0
Credits photo : A. Bouvrou - Terra