

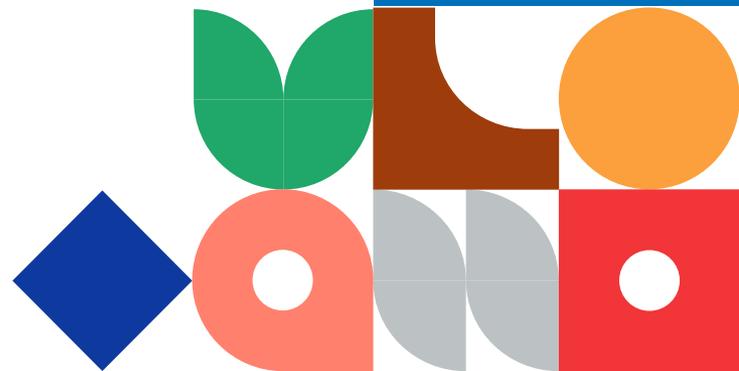
hellio

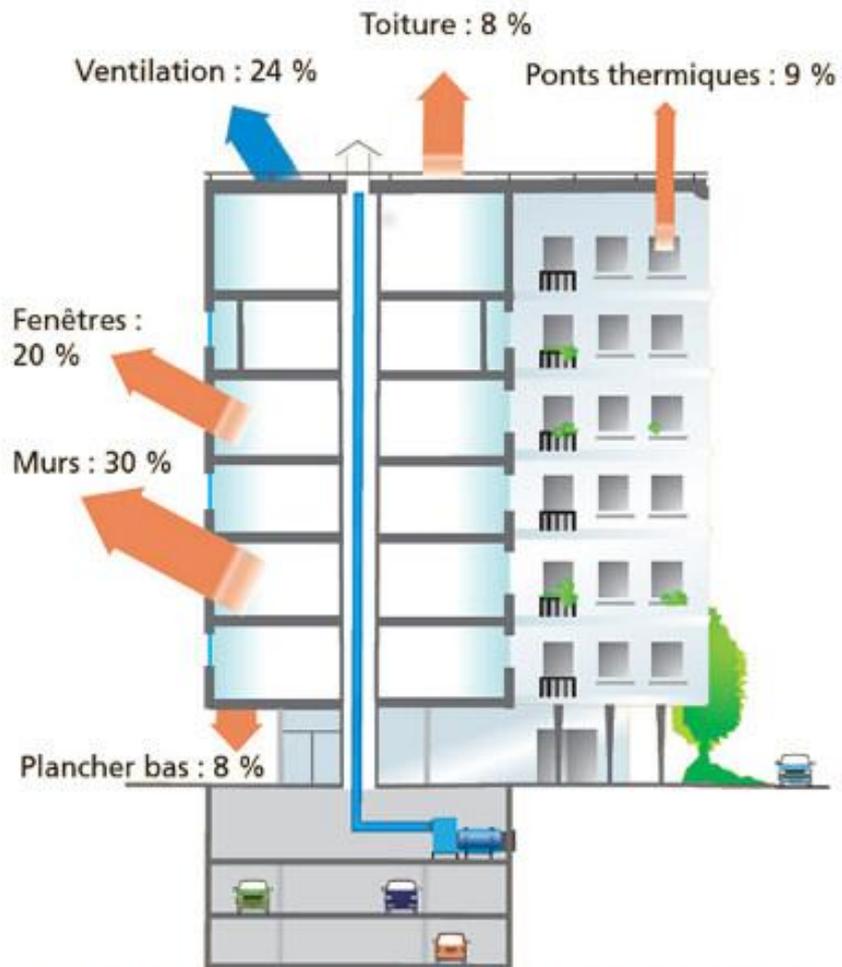
Web-conférence

Isolation thermique par l'extérieur (ITE) :
techniques, avantages, aides

19 janvier 2023

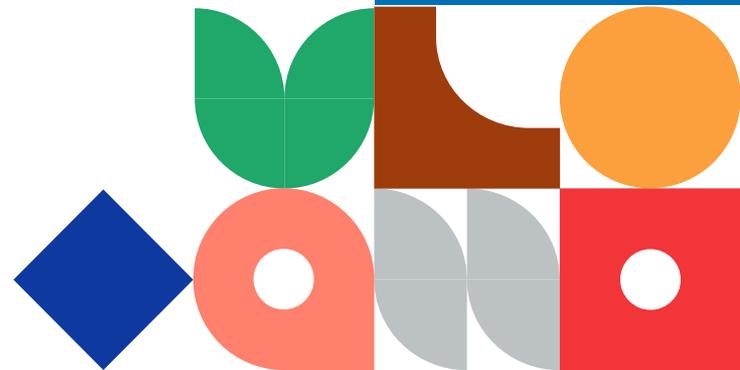
**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**





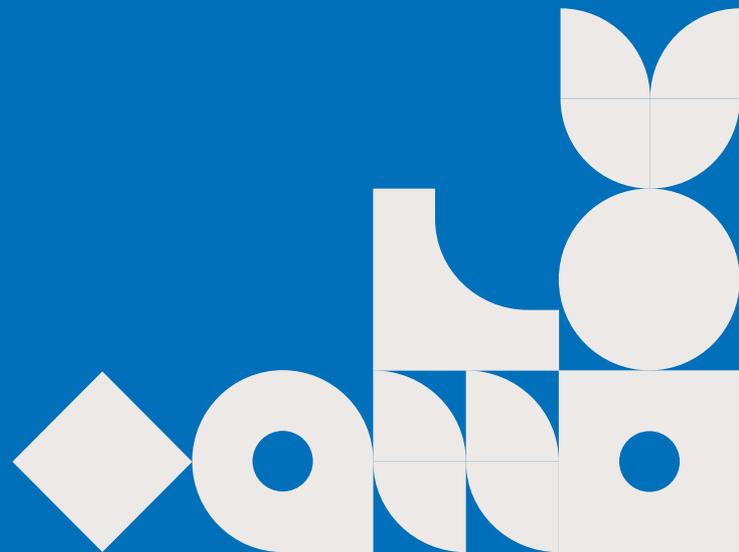
Origines des déperditions pour un immeuble type
(valeurs à titre indicatif)

**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



Objectif de l'isolation des murs : lutter contre les déperditions d' énergie

hellio



Les obligations

- Le **ravalement important** d'un bâtiment comprend soit la réfection de l'enduit existant, soit l'ajout ou le remplacement d'un parement. Quand il concerne **au moins 50 % de la façade hors ouverture** d'un bâtiment chauffé, vous devez réaliser l'isolation thermique des parois ravalées.

Cependant il existe des dispenses dont les principales :

- Risque de dégradation du bâti lié à l'isolant attesté par un professionnel du bâtiment.
- ou des règles relatives au droit des sols (hauteur ou emprise au sol par exemple) ou à l'aspect des façades ou à leur implantation
- Modification de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration en contradiction avec les règles prévues par les sites patrimoniaux remarquables

Vous pouvez également être dispensé de ces travaux d'isolation s'il existe une **disproportion** manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Les inconvénients de nature **économique** doivent être justifiés par une note établie par un professionnel du bâtiment établissant que le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans.



L'ITE est obligatoire en cas de ravalement de façade **supérieur à 50 % de sa surface.**

Nouvelles règles 2022 - loi Climat

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.

Loi 2021-1104 du 22-8-2021 art. 172 : JO 24 texte n° 1

La loi Climat crée un droit de surplomb au bénéfice du propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions de fond ([CCH art. L 113-5-1, I-al. 1 nouveau](#)) :

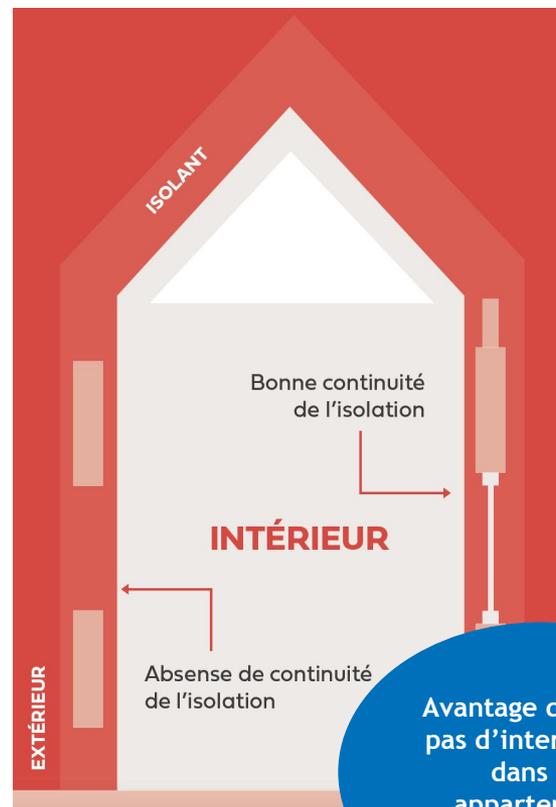
- aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou cette autre solution est excessivement complexe ou onéreuse ;
- le surplomb doit être au maximum de 35 cm ;
- l'ouvrage d'isolation doit débuter à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Le propriétaire du fonds à isoler doit indemniser préalablement celui du fonds surplombé ([CCH art. L 113-5-1, I-al. 2 nouveau](#))

La réponse aux copropriétés qui deviennent vétustes

Lorsque les équipements d'un bâtiment sont **vétustes**, remplacer son système de chauffage ou ses portes et fenêtres permet de constater des réductions immédiates sur la facture d'énergie. Mais **les travaux d'isolation demeurent prioritaires**, assure l'ADEME, pour réaliser des économies d'échelle et améliorer le confort des habitants.

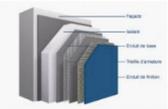
Avec les combles et la toiture, **les murs sont généralement à l'origine des déperditions d'énergie les plus importantes (20 à 25 % selon l'ADEME)**. Pour retenir la chaleur en hiver et la fraîcheur en été, il est préférable de réaliser des travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ou ITE), qui fera office de manteau protecteur pour l'habitation.



Avantage de l'ITE :
pas d'intervention
dans les
appartements
occupés !

Gains énergétiques

Murs extérieurs			
	Béton 30cm – pas d'isolation	2.86	✘

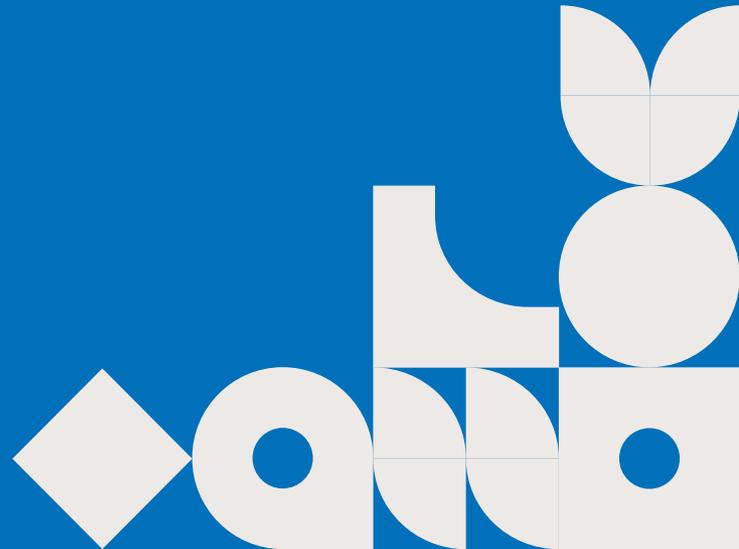
Préconisations		Uparoi / Uw ⁴	RTex ⁵	Prg
Isolation par l'Extérieur				
	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux préparatoires (nettoyage, ragréage) - Mise en place d'un isolant de type Polystyrène extrudé (140mm) - Finition avec membrane d'étanchéité, peinture 	0.24	✓	A

Prg	Détail de la préconisation	Investissement € HT	Coût de la MOE €HT(*)	Investissement total € HT	Investissement € TTC (**)
A	Isolation des murs par l'extérieur	166 815 €	11 677 €	178 492 €	188 309 €
A	Mise en place d'une ventilation naturelle assistée	18 000 €	1 260 €	19 260 €	20 319 €
A	Mise en place de robinets thermostatiques	15 000 €	1 050 €	16 050 €	16 933 €

Résultats du calcul Th-Cex avec Pléaide			
Atteinte des 35% d'économie par bâtiment	Programme A	38 %	✓
	Programme B	49 %	✓
	Programme C	52%	✓

L'isolation des murs :
le poste de travaux qui permet le
plus d'économies

hellio



Comprendre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE)

- Le principe de l'ITE est le même que celui d'un ravalement de façade, mais dans une **version nettement améliorée**.
- Le ravalement consiste à nettoyer et traiter les parois extérieures d'un bâtiment, réparer les éventuelles fissures, et déposer une nouvelle couche de revêtement (peinture, crépi, etc.).
- Dans le cas d'une ITE, plusieurs couches étanches sont apposées sur la façade afin de **casser les « ponts thermiques »**, ces petites failles qui peuvent laisser s'infiltrer le froid et l'humidité.



Depuis le 1er janvier 2017, l'ITE est obligatoire en cas de ravalement de façade supérieur à 50 % de sa surface.

Les avantages

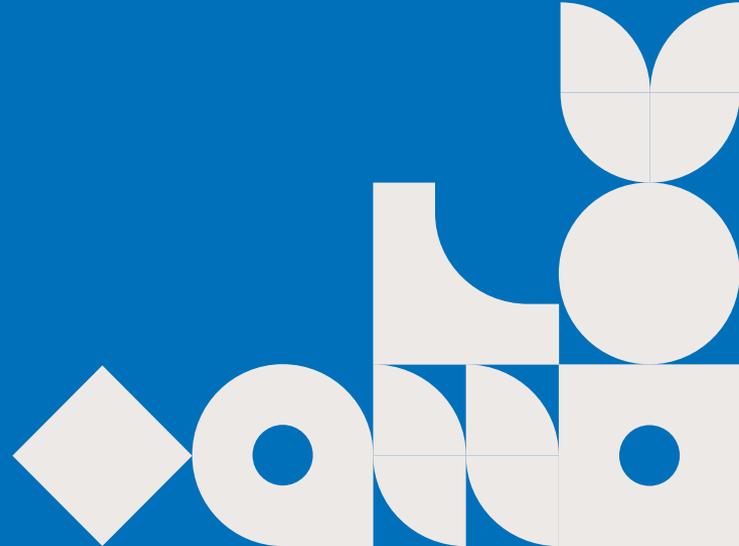
En fonction des techniques et matériaux utilisés, l'isolation des murs par l'extérieur permet aux copropriétés de réaliser **jusqu'à 30 % d'économies sur la consommation totale d'énergie**. L'ITE possède de nombreux avantages :

- réduire les déperditions thermiques,
- limiter les ponts thermiques,
- améliorer le confort des occupants et assurer l'étanchéité de vos façades contre les infiltrations d'air.

Dans le même temps, l'immeuble bénéficie d'un ravalement de façade et donc d'une **revalorisation du patrimoine**.

Techniques ITE en copropriété

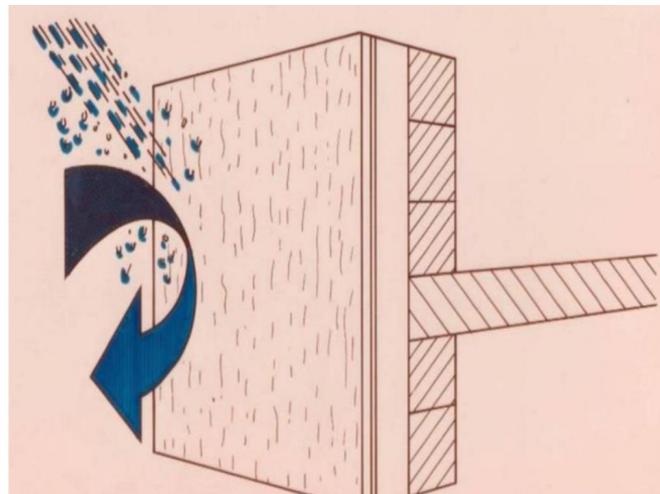
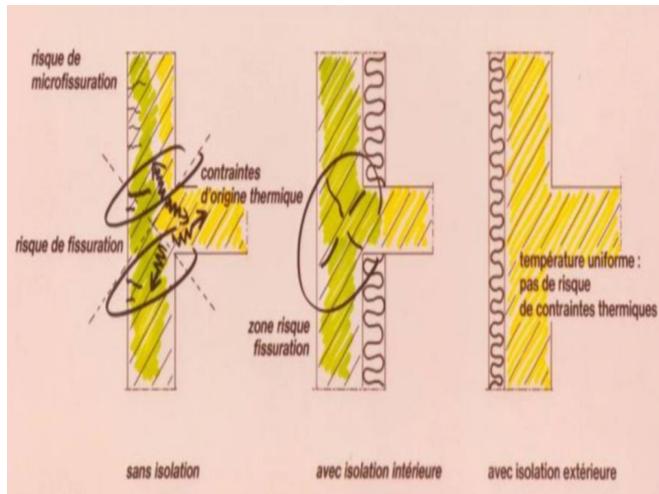
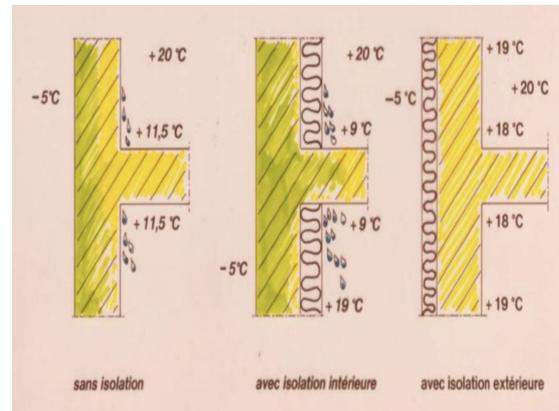
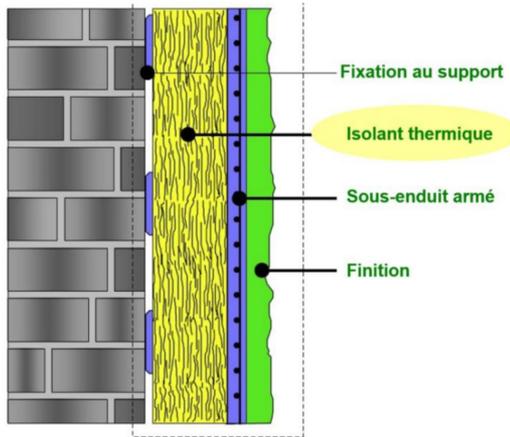
hellio



Immeubles concernés



hellio

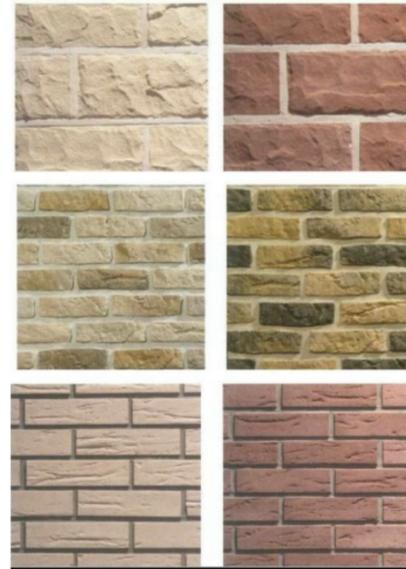


Finition taloché ou ribbé

- 80% du marché de l'enduit mince sur isolant



Les finitions parement



L'isolation par panneaux enduits

Plus efficace, l'isolation par panneaux enduits prévoit la pose de panneaux isolants (polystyrène, laine minérale, liège expansé, etc.) vissés sur le mur au moyen de chevilles.

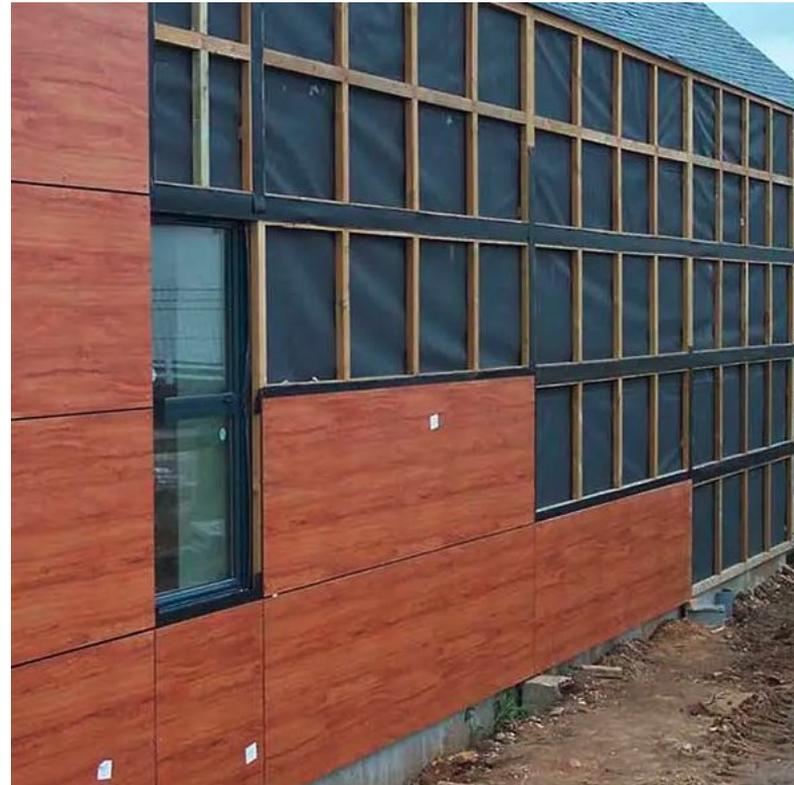
L'opération est complétée par la pose d'un treillis d'homogénéisation, sur lequel vient s'ajouter un enduit de finition (ciment, plâtre, chaux, etc.).



L'isolation par bardage

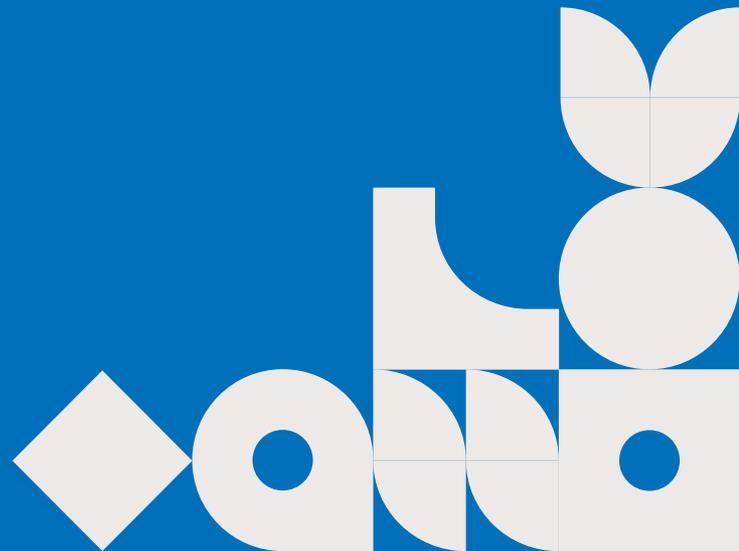
Enfin, l'isolation par bardage protège la façade extérieure par une structure généralement en bois, ou parfois en métal.

Celle-ci recouvre des panneaux isolants, eux-mêmes surmontés d'un pare-pluie pour chasser l'humidité. L'ensemble est recouvert d'un enduit ou d'un revêtement de finition.



Quel coût pour l'ITE ?

hellio



Pour une copropriété, ces travaux permettent des économies d'échelle, car **le coût est dilué par l'étendue de l'intervention.**

D'après un rapport de l'Observatoire de la région Grand Est, le coût d'isolation des murs par l'extérieur serait ainsi, en moyenne sur le territoire étudié, **57 % moins élevé en habitat collectif qu'en logement individuel** (5 805 € par foyer, contre 13 591 €).

Plusieurs aides permettent d'alléger encore plus le financement d'un projet d'ITE

Cas concret sur une résidence à Bois-Colombes (92) rénovée en 2022 par HELLIO et son entreprise de travaux partenaire Freitas Rénovation



Votre énergie a de l'impact
hellio

Cas concret

Qui ?

- + Monopropriété de 10 logements
- + À Bois-Colombes

Quel type de travaux ?



- + Isolation thermique par l'extérieur
- + 363 m² de surface isolée

Coût du chantier :

57 000 € TTC

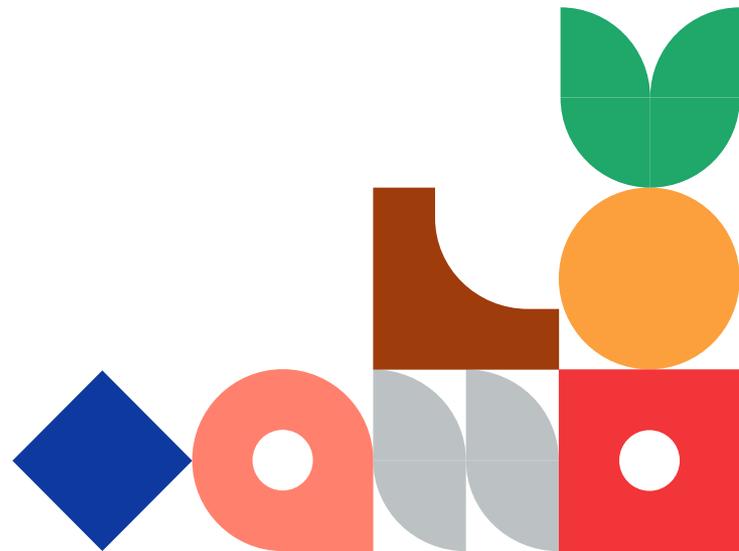
- 2 600 € prime HELLIO (CEE)

Reste à payer :

54 400 € TTC

3 aides disponibles

- Certificats d'Économies d'Énergie
- MaPrimeRénov' Copropriété
- L'éco-prêt à taux zéro collectif



ITE dans le cadre d'une rénovation globale

Pour optimiser l'efficacité énergétique de votre habitat, privilégiez une rénovation globale comprenant un large bouquet de travaux, plutôt qu'une intervention unique.

Cela permet également d'optimiser l'obtention des aides.



Cas concret d'une rénovation globale à Amiens

Qui ?

- + Copropriété de 1977
- + 1 bâtiment de 30 logements
- + Surface habitable de 3 323 m²
- + Système de chauffage : gaz collectif



Avant travaux

Étiquette énergétique **D**

Travaux réalisés :

- + Isolation des murs par l'extérieur
- + Isolation des toitures terrasses
- + Isolation des planchers bas
- + Mise en place d'une VMC collective hygroréglable de type B



Après travaux

Étiquette énergétique **B**

Gain énergétique de **49 %**

Montant travaux :
481 000 €

193 920 € d'aides dont :
73 500 € Prime CEE Hellio
120 420 € MaPrimeRénov' Copro

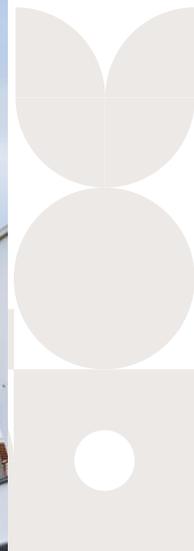
Reste à charge :
287 080 €

Pré-requis : un audit énergétique par un bureau d'étude RGE

Session Questions / Réponses



hélio



Prochains webinaires



02 février : MaPrimeRénov' Copropriétés : quelle hausse de budget en 2023 ?



02 mars : Tout savoir sur l'audit réglementaire obligatoire pour les passoires énergétiques



13 avril : Tout savoir sur les installations photovoltaïques en copropriété

Inscrivez-vous si ce n'est pas déjà fait :

<https://app.livestorm.co/hellio-solutions/web-conferences-dediees-aux-coproprietaires-et-gestionnaires?type=detailed>

hellio

50 rue Madame de Sanzillon
92110 Clichy

copropriete.hellio.com

Hellio Copropriété

habitatcollectif@hellio.com
01 84 80 06 71

