

## ***Logements :***

***Vous rénovez, réhabilitez, aménagez  
un bâtiment d'habitation,***

***ou***

***Vous aménagez des logements dans un bâtiment existant avec  
changement de destination***

Il vous appartient de vous assurer du respect des règles de construction (code de la construction et de l'habitation – CCH) notamment :

### **- sécurité et protection contre les chutes :**

articles R 142-1 à R 142-5 du code de la construction et de l'habitation - CCH  
circulaire du 13/12/1982

<https://www.ecologie.gouv.fr/protection-contre-incendies>

### **- aération :**

articles R 153-1 à R 153-8 du CCH  
arrêté du 24/03/1982  
DTU 68.3, avis techniques ...  
arrêté du 03/05/2007 articles 5 et 36 notamment,  
arrêté du 13/06/2008 articles 48 et suivants,

<https://www.batiment-ventilation.fr>

### **- acoustique :**

articles R 154-4 et R 154-5 du CCH  
décret n° 2016-798 du 14/06/2016 et arrêté du 13/04/2017 pour des travaux de  
rénovation importants  
arrêté du 30/06/99

<https://www.ecologie.gouv.fr/confort-et-qualite-dusage-dans-batiments>

**- accessibilité :**

**uniquement pour les travaux dans un bâtiment d'habitation collectif existant , ou les travaux d'aménagement de plusieurs logements dans un bâtiment existant avec changement de destination, classé in fine en bâtiment d'habitation collectif,**

articles R 163-1 à R 163-4,  
arrêté du 24/12/2015  
arrêté du 26/02/2007 (fixant les dispositions prises pour l'application des (ex)  
articles R.111-18-8 et R. 111-18-9 du CCH (devenus R163-1 et R163-2)

\* si le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment (\*) est supérieur à 80 % :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les règles du neuf (arrêté du 24/12/15) même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- les places de stationnement privées et les celliers et caves privés où sont réalisés des travaux doivent respecter les règles du neuf,
- les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les règles du neuf.

mais si l'accès au bâtiment ne permet pas à une personne en fauteuil de le franchir, toutes les dispositions relatives aux espace de manœuvre avec demi tour, espace de manœuvre de porte, espace d'usage devant ou à l'aplomb d'équipement, ne s'appliquent pas.

\* si le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est inférieur à 80 % :

- les travaux réalisés à l'intérieur des volumes existants doivent maintenir les conditions d'accessibilité existantes,
- la création de surface ou volumes nouveaux de parties communes (intérieures ou extérieures ) doit respecter les règles du neuf,
- la création de volumes nouveaux de logements et locaux privés (caves, stationnement... ) doit respecter les règles du neuf,
- les modifications, hors travaux d'entretien, apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité, doivent respecter les règles du neuf.

(\*)La valeur du bâtiment correspond au produit de la surface hors œuvre nette (SHON) par un coût de construction défini par arrêté du 26 février 2007« 1287€ HT / m<sup>2</sup> hors honoraires et charge foncière ». Ce coût est valable pour l'année 2007, puis est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (consulter la valeur INSEE dans les références juridiques) appréciée entre la valeur du 2ème trimestre de l'année n – 2 et la valeur du 2ème trimestre de l'année n – 1. À titre indicatif, ce coût s'élevait à 1527,25€ HT /m<sup>2</sup> au 1er janv. 2015, valable pour toute l'année 2015.

Calcul du coût des travaux : sont pris en compte le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années.

Des dérogations sont possibles sous certaines conditions.

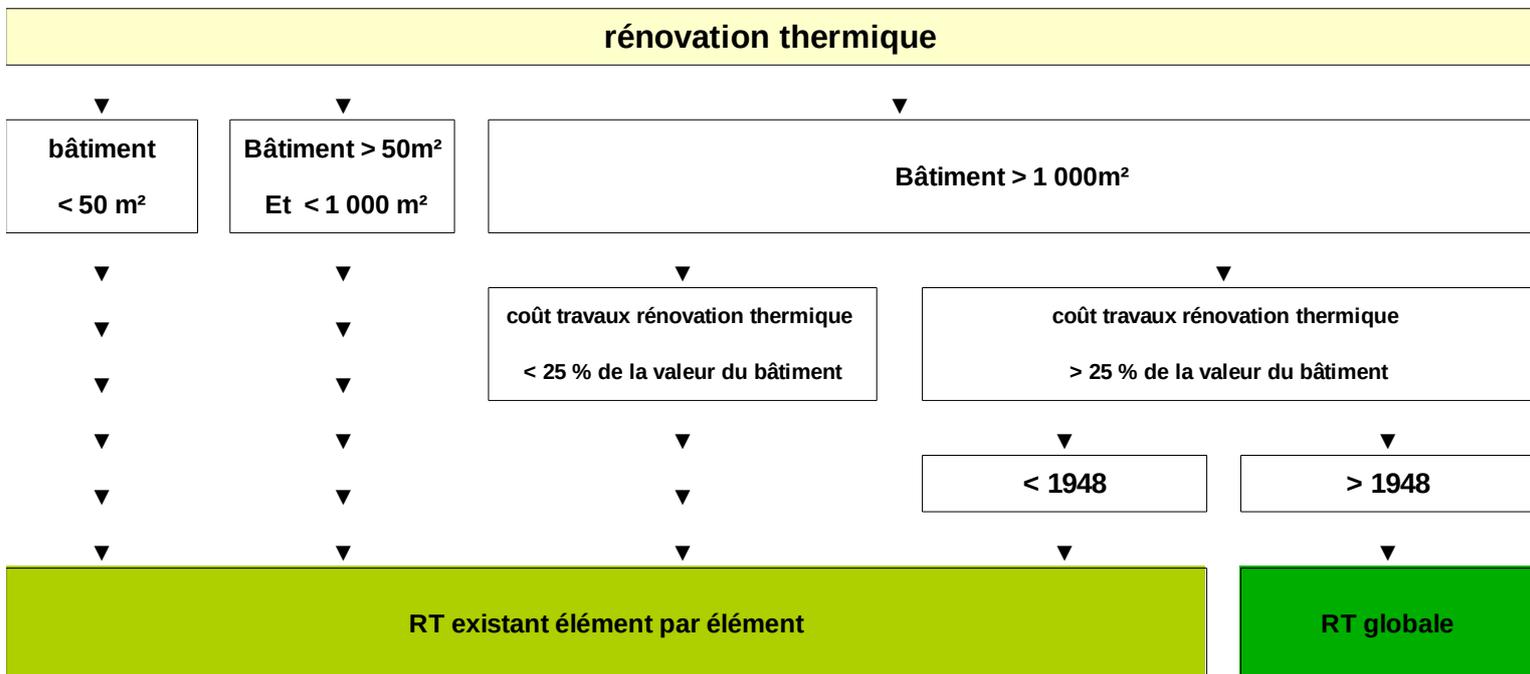
R 163-2 du CCH ( ex R 111-18-10) (cf fiche dérogations logements)

<https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement>

**- réglementation thermique (et environnementale à compter du 01/01/2022):**

Selon la surface réhabilitée, l'année de construction du bâtiment, et le coût des travaux, ce sera soit la RT existant par élément soit la RT globale qui s'appliquera

articles R 173-1 à R 173-11 du CCH  
décret n° 2016-711 du 30/05/2016  
arrêté du 03/05/2007  
arrêté du 13/06/2008



<http://www.http://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/batiments-existants>

**- Obligation d'isolation en cas de travaux importants (ravalement de façades et réfection de toiture) ou de création de pièces habitables**

articles R 173-4 à R 173-8 du CCH

Sont concernés :

- les travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% d'une façade (l'obligation ne s'applique qu'aux façades constituées en surface à plus de 50% de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal)
- les travaux de réfection de toiture ou installation d'une sur-toiture sur au moins 50% d'une toiture,
- les travaux d'aménagement d'une nouvelle pièce d'un bâtiment résidentiel, de plus de 5 m<sup>2</sup>, en vue de la rendre habitable .

L'isolation installée doit conduire à une performance thermique conforme à la réglementation thermique dite « élément pas élément » (arrêté du 3 mai 2007).

Des dispenses sont prévues (article R 173-6 du CCH).

<http://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/obligation-d-isolation-en-cas-de-travaux>

Attention les travaux de rénovation énergétique doivent être accompagnés de travaux de ventilation des locaux.

#### **- réhabilitation accompagnée d'extension et/ou surélévation :**

Les extensions et surélévations doivent respecter les règles du neuf pour les différentes thématiques, mais pour la réglementation thermique et environnementale cela dépend de la surface d'extension (cf tableaux RT/RE)

En cas de surélévation, l'installation d'un ascenseur est obligatoire lorsque la surélévation conduit à un bâtiment collectif de plus de deux étages de logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussé.

#### **- Solutions d'effet équivalent**

Articles L 112-9 à L 112-12, R 112-1 à R 112-8

Des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques réglementaires sont permises dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs. (différent des dérogations)

**NB : les mises à jours des articles et textes cités à prendre en compte sont celles en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou déclaration préalable**

autres lien utiles :

<https://qualiteconstruction.com/nos-ressources>

<https://www.ademe.fr/renovation-energetique-confort-acoustique-qualite-lair-habitat-individuel-fondements-dune-intervention-equilibree>

<https://www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Batiments-et-regles-de-construction>

[www.ecologie.gouv.fr/respect-des-regles-construction](http://www.ecologie.gouv.fr/respect-des-regles-construction)

Direction Départementale des Territoires du Doubs  
Service Habitat, Construction, Ville,  
Unité Bâtiment, Énergie, Accessibilité  
[ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr](mailto:ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr)

Mise à jour avril 2022