

Copropriétés : l'option de la surélévation

Pour favoriser la construction de logements et encourager la rénovation thermique, les règles d'urbanisme ont été assouplies. Bâtir sur le toit est devenue une option très sérieuse à envisager par les copropriétaires.

LE MONDE ECONOMIE | 06.05.2017 à 09h44 | Par Colette Sabarly



« Le syndicat des copropriétaires qui cherche à financer des travaux de rénovation énergétique (ou d'autre nature), peut aussi décider d'entreprendre une surélévation à titre collectif ». Damien Clauzel /flickr/CC BY 2.0

Construire sur le toit des immeubles : l'idée fait peu à peu son chemin dans les métropoles, en particulier à [Paris](#), où le prix du mètre carré à l'achat devrait [atteindre](#) 8 700 euros en juin, selon les prévisions des notaires franciliens. En copropriété, cette solution permet de [faire](#) d'une pierre trois coups : [créer](#) de nouveaux logements, notamment dans les secteurs où la pression foncière est importante, [dégager](#) des ressources pour [financer](#) des travaux de rénovation thermique, et [valoriser](#) le patrimoine.

« *Les copropriétaires font ainsi des économies de charges et bénéficient d'une valorisation immédiate de l'immeuble* », indique Didier Mignery, architecte et associé d'Un toit dans le ciel, un spécialiste de la surélévation. L'Etat et les collectivités voient d'un œil plutôt favorable ces chantiers, surtout en zone tendue.

Une réglementation assouplie

Depuis quelques années, pour [favoriser](#) la construction de logements et [encourager](#) la rénovation thermique des copropriétés, les règles d'urbanisme ont été assouplies. Ainsi, l'ordonnance Duflot du 3 octobre 2013 prévoit qu'en zone tendue, une collectivité peut [déroger](#) aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) pour créer des logements.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a, par ailleurs, supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS). Elle a aussi pris des mesures pour [faciliter](#) la surélévation en copropriété. Ainsi, le droit de veto du copropriétaire du dernier étage a été supprimé et remplacé par un droit de priorité. « *Il devient*

prioritaire pour *acheter les surfaces créées* », explique Dominique Sevray, président de Planète Surélévation.

Lire aussi : Le fonds travaux, un chantier compliqué ([/argent/article/2017/02/11/le-fonds-travaux-un-chantier-complique_5078116_1657007.html](http://argent/article/2017/02/11/le-fonds-travaux-un-chantier-complique_5078116_1657007.html))

Rappelons également que la loi Boutin du 25 mars 2009 facilite, dans les villes où il existe un droit de préemption urbain, la décision de vendre des droits de surélévation en copropriété, celle-ci pouvant désormais être prise à la majorité de l'article 25 et non plus à celle de l'article 26.

Monter un dossier solide

« *Malgré tout, les projets de surélévation sont rares* », déplore Chloé Froment, avocate spécialiste en droit de l'immobilier. Ils émanent souvent de copropriétaires du dernier étage qui veulent s'agrandir. Il est alors nécessaire de monter un dossier solide, négocier auprès de la copropriété le droit de surélever et faire valider le tout en assemblée générale. « *En matière de droit à surélévation, il n'y a aucune règle de prix, tout dépend de l'intérêt pour les deux parties de voir le projet aboutir*, note M. Mignery. *Les discussions sont parfois difficiles, mais les copropriétaires comprennent assez vite l'intérêt qu'ils ont à accepter.* » Car surélever en créant de nouveaux logements équivaut à s'offrir une nouvelle toiture à moindres frais et à répartir les charges de l'immeuble entre un nombre accru de lots.

Lire aussi : De plus en plus de propriétaires incapables de payer leurs charges ([/economie/article/2016/10/14/les-impayees-de-copropriete-un-risque-encore-sous-estime_5013561_3234.html](http://economie/article/2016/10/14/les-impayees-de-copropriete-un-risque-encore-sous-estime_5013561_3234.html))

Le syndicat des copropriétaires qui cherche à financer des travaux de rénovation énergétique (ou d'autre nature), peut aussi décider d'entreprendre une surélévation à titre collectif. Il dispose alors de deux solutions : devenir lui-même maître d'ouvrage en se faisant assister d'un architecte ou d'un bureau d'études, ou vendre son droit à surélévation à un promoteur.

L'étape du financement des travaux

La première option se heurte à de nombreux écueils. En amont du projet, il faut vérifier la faisabilité de l'opération sur le plan urbanistique et technique. Le bâtiment est-il en mesure de recevoir une charge supplémentaire ? D'où la nécessité de produire une étude du sous-sol et des fondations pour s'assurer qu'elles peuvent recevoir le supplément de charge.

Souvent, les surélévations se font en bois, un matériau plus léger que le béton et plus rapide à assembler. L'étape la plus difficile est le financement des travaux. « *Avec le prêt collectif qui a été mis en place, les banques financent plus facilement* », nuance Dominique Sevray. Et il faut obtenir les permis de construire, souscrire les assurances obligatoires (dommages-ouvrage notamment).

Une chose est sûre : la vente des droits de surélévation à un promoteur constitue la solution la plus simple. « *On se charge de l'étude de faisabilité, de l'adhésion des copropriétaires au projet, du permis de construire, on achète les droits à surélever et on réalise les travaux* », note Guillaume Boussuge, associé du promoteur Un toit dans le ciel. « *En moyenne, le coût d'une surélévation oscille entre 4 500 et 6 000 euros/m²* », estime M^{me} Froment. La revente des deux logements a compensé largement ce coût.

Où se faire conseiller ?

Si le projet de surélévation est couplé à des travaux de rénovation énergétique, le syndicat des copropriétaires peut se faire accompagner par CoachCopro, une plate-forme d'assistance créée en partenariat avec l'Ademe et l'Agence parisienne du climat. Elle donne accès à des conseillers en éco-rénovation. Ce service est proposé dans plusieurs régions (Coachcopro.com).

A défaut, il existe une autre solution : faire appel aux conseillers des espaces Rénovation info service (Renovation-info-service.gouv.fr). Sachez aussi que la Ville de Paris organise un concours « Eco-rénovons Paris » qui permet aux copropriétés lauréates de bénéficier d'un accompagnement gratuit personnalisé et d'aides financières spécifiques pour la partie rénovation énergétique (Paris.fr).