

Surélévation : une voie pour la rénovation énergétique des copropriétés

Depuis quelques années, de nouvelles possibilités de surélévations des immeubles voient le jour, et avec elles, un moyen pour les copropriétaires de financer plus facilement les travaux de rénovation énergétique du bâtiment.

Les mises aux normes énergétiques du parc immobilier font aujourd'hui peser sur les copropriétaires (et propriétaires uniques) un coût de travaux important, qu'ils ont parfois du mal à supporter. Pour les financer, il est aujourd'hui possible d'avoir recours à la surélévation. C'est le cœur de métier d'Un toit dans le ciel, société de promotion immobilière spécialisée en surélévation des copropriétés.

Guillaume Boussuge, son fondateur, précise : «*En tant que promoteur, nous proposons aux copropriétaires d'acheter leur toit, pour y créer de nouveaux logements. La vente du toit permettra aux copropriétaires de financer les travaux de rénovation énergétique de l'immeuble.*» En effet, la création de nouveaux logements grâce à la surélévation de l'immeuble permet de financer une nouvelle toiture à moindre frais et de répartir les charges entre un nombre accru de copropriétaires. La plupart du temps, il s'agit d'engager des travaux d'isolation des façades par l'extérieur. Les échafaudages et les frais liés à la maîtrise d'œuvre sont mutualisés. Il y a également des travaux sur l'isolation des toitures : grâce à la surélévation, les toitures sont refaites à neuf et conformes à la réglementation en vigueur. Dans une moindre mesure, des travaux sur les installations de chauffage

sont réalisés : «*Nous avons par exemple convaincu la copropriété d'un immeuble du 14^e arrondissement de Paris d'étendre son réseau de chauffage aux nouveaux lots créés en contrepartie de l'installation d'une pompe à chaleur*



couvrant les besoins en ECS de l'ensemble du bâtiment», témoigne **Didier Mignery**, architecte fondateur et gérant de Upfactor

Surélévation, qui propose aux copropriétés et aux propriétaires uniques son aide pour monter des projets de surélévation, et officie entre autres avec Un toit dans le ciel. La surélévation apparaît comme une bonne solution pour la rénovation des immeubles depuis que la loi Alur, entrée en vigueur en mars 2014, a déréglé quelques points de droit*. Elle a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et modifié les règles de vote à la majorité en assemblée générale de copropriétaires. «*Ces deux éléments ont été déterminants pour la réactivation du marché de la surélévation à Paris. Il s'agit en effet de la 4^e vague de surélévation en 150 ans. Ce n'est donc pas un mouvement nouveau. Les projets peuvent voir le jour au gré des réglementations et de leurs modifications*», spécifie Didier Mignery. En plus, la loi Alur a remplacé le droit de veto des copropriétaires du dernier étage par un droit de priorité, et

prévoit la possibilité de déroger aux règles du plan local d'urbanisme (PLU). Les règles de ce dernier définissent, en fonction de la largeur de la rue, les hauteurs constructibles de chaque parcelle : de fait aujourd'hui, c'est la seule chose qui limite la constructibilité des parcelles, ouvrant la voie à de nouvelles possibilités.

Projets clé en main

Dans l'optique de faire réaliser une surélévation accompagnée de travaux de rénovation, il est intéressant pour les copropriétaires de s'adresser à un promoteur immobilier spécialisé : la vente du toit et des droits de surélévation, qui bénéficie d'une exonération fiscale, constitue la solution la plus simple. «*Nous prenons en charge l'étude de faisabilité, la communication auprès des copropriétaires, le permis de construire, l'achat du toit et la réalisation des travaux*, énumère Guillaume Boussuge. *Nous apportons un projet clé en main avec l'architecte.*» Plus largement, Upfactor Surélévation propose aux propriétaires ou copropriétaires de générer de nouveaux revenus par le biais de leur toiture : «*S'il n'est pas possible de construire des logements, on peut faire de l'agriculture urbaine, de la production d'énergie grâce à des panneaux photovoltaïque en autoconsommation, etc.*, explique Didier Mignery. *La surélévation est une solution parmi d'autres pour valoriser son toit.*» ●

Pauline Petitot

* Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

➤ Avant/Après d'un chantier de surélévation à Paris.

