

# Copropriété & travaux

*Tout pour sauvegarder et valoriser votre patrimoine*

Numéro 43  
Automne - Octobre 2017

## Nos invités



**Emmanuel Paris**  
Directeur général  
de Drieux-Combaluzier



**Baptiste Berneron**  
Directeur d'Astéries



**Laurent Delcamp**  
Directeur de Syndicio

**Surélever:  
une opportunité pour rénover?**

### TRAVAUX:

- ◇ Choisir sa solution d'interphonie en fonction de ses besoins
- ◇ Accélérer la rénovation énergétique des copropriétés en étant bien accompagné
- ◇ Surélever, une opportunité pour rénover?
- ◇ Isolation par l'extérieur: du diagnostic à la pose, une vigilance permanente
- ◇ Ascenseurs: l'entretien, gage de sécurité et de fiabilité

### ACTUALITÉS:

- ◇ Le fonds travaux obligatoire en 2017
- ◇ Gestion des copropriétés: des logiciels adaptés à tous les cas de figure

## Surélever, une opportunité pour rénover ?

Comment financer une rénovation énergétique lorsque la copropriété n'en a pas les fonds propres ? Il est possible d'envisager dans certains cas de surélever l'immeuble et de financer le projet global de réhabilitation. Mais attention, c'est un parcours semé d'embûches et de longue haleine.



Immeuble à Paris dans le 16<sup>e</sup> arrondissement avant la surélévation.



Immeuble à Paris dans le 16<sup>e</sup> arrondissement après la surélévation.

Sur le papier, surélever son immeuble semble être une belle opportunité pour financer la rénovation énergétique de son immeuble partiellement ou en totalité. Mais sur le terrain, l'histoire ne s'écrit pas de la même façon. En effet, la première étape de l'élaboration du projet est de vérifier que l'immeuble bénéficie d'un droit à construire résiduel et de déterminer sa consistance. Pour cela, il faut consulter le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Il est plus facile de surélever si la rue est large car les limites sont respectées par rapport à la voie publique. De plus, il faut que la distance minimale soit conservée par rapport à l'immeuble en vis-à-vis. « Ensuite, avertit François Pelegrin, architecte spécialiste des surélévations, il est important de comparer le coût de la construction au prix de vente du m<sup>2</sup>. En effet si l'ensemble des travaux, construction et rénovation de l'immeuble, coûte plus cher que ce que ne rapporte la vente des appartements, l'idée doit être abandonnée ». Une surélévation n'est rentable que dans les grandes villes où le prix du m<sup>2</sup> est élevé, où la pénurie de logements est importante et où les Maires sont favorables à de telles opérations pour obtenir un permis de construire. « Les travaux de surélévation coûtent plus chers que sur un terrain nu, développe Guillaume Boussuge, fondateur d'un toit dans le ciel et promoteur en surélévation, donc sur des zones où il n'y a pas de tension immobilière, la surélévation n'est pas viable. Quelque fois il est même plus avantageux de tout détruire et de reconstruire à neuf que de réaliser une surélévation,

c'est vous dire l'importance du delta prix du foncier/coût de la construction ». « En effet, précise Didier Mignery, architecte, fondateur de l'agence Upfactor surélévation, outre la construction en elle-même, il faut compter le prix des grues, des échafaudages, des installations pour permettre aux habitants d'habiter pendant les travaux, du coût des études... pour l'instant, seules quelques villes permettent cela comme Paris 1<sup>re</sup> couronne, les stations de sport d'hiver comme Courchevel qui officie depuis plus de dix ans, le littoral du sud-est comme Cannes ou Nice ».

### La prise de décision est plus facile

« Fort heureusement, explique Dominique Sevray, président de Planète surélévation, la législation évolue par rapport à la loi de 1965 et facilite le dénouement des projets même s'il faudrait encore travailler à l'évolution de la loi Alur sur le sujet. Nous sommes sur tous les fronts et nous allons rencontrer les nouveaux acteurs politiques concernés pour obtenir davantage ». Un projet de surélévation doit être présenté et approuvé en assemblée générale. La loi Alur a modifié l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, rendant désormais plus facile la surélévation des immeubles en copropriété (cf. encadré « La décision en copropriété par [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com) »). Outre les contraintes administratives et législatives qui ne sont pas des moindres, il est important de voir la faisabilité

PORTES - PORTAILS - BARRIÈRES

RÉSIDENTIALISATION

VIDEO-SURVEILLANCE

CONTROLE D'ACCÈS

SIGNALISATION

MAINTENANCE

INSTALLATION

FABRICATION

★ ★ ★ ★ ★  
**35**  
ANS

“  
*Pour ses 35 ans à votre service, innovations  
et accompagnement seront nos maîtres mots.*

*D. Comte*, Présidente de **SERFA**”



33, Avenue de Lugo  
94602 Choisy-le-Roi Cedex

01 43 91 62 00  
serfa@serfa.net

technique. Il faut également se référer au règlement de copropriété en matière de contraintes au niveau de la construction et s'y conformer. En suite, le projet entraîne une modification de l'état descriptif de division, des charges et de leur répartition, et donc une modification du règlement intérieur. Enfin, le projet doit être techniquement possible sans mettre en péril le bâti existant de l'immeuble avec une surélévation dont le poids serait excessif. Il est donc important de faire appel à un architecte spécialisé dans ce type d'opération, au fait des normes incendies, des normes handicap... Il est particulièrement important de faire réaliser des études très poussées qui déterminent la capacité de portance de l'immeuble. Quelque fois, le PLU autorise une surélévation de 800 m<sup>2</sup> alors que l'étude ne permet que 400 m<sup>2</sup>. « Avec Guillaume Boussuge, nous avons créé une entité, raconte Didier Mignery, qui regroupe tous les savoir-faire nécessaires pour mener une opération de surélévation réussie et pour apporter un service complet aux copropriétaires. Nous avons déjà construit trois réalisations sur Paris ».

## Passer par un promoteur

Faire appel à un promoteur simplifie le projet mais il rapporte moins. Le syndicat des copropriétaires vend son droit de surélever à un opérateur extérieur. La décision se prend en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires si l'immeuble se situe en zone de préemption urbaine. Et les copropriétaires du dernier étage bénéficient d'un droit de priorité. « Nous avons mis en place une procédure de simplification pour les copropriétaires, ajoute Guillaume Boussuge. Nous nous occupons de toutes les démarches administratives, du financement du projet. Quand une copropriété nous contacte, nous réalisons une étude de faisabilité, nous éditons un projet de surélévation avec la rénovation intégrale de l'immeuble y compris la pose d'un ascenseur si besoin et le remplacement de la VMC ». « Dès que nous sommes propriétaires du toit, renchérit Didier Mignery, nous nous attaquons à la rénovation et à la construction. Nous sommes habitués à travailler en milieu occupé. Toute la phase préparatoire et la planification des différents travaux sans trop gêner les occupants, nous sont familières, nous avons l'expérience ». « Le but, ajoute Guillaume Boussuge, est de causer le moins de désordre possible et de garantir aux copropriétaires qu'ils

pourront continuer à vivre dans leur appartement pendant toute la durée des travaux ». Petite précision, le prix de rachat de la toiture est net d'impôts (conformément à l'article 10 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015) et il revient à la copropriété qui peut l'utiliser comme elle le veut en fonction de ses besoins en travaux. Si elle choisit de procéder à la rénovation énergétique de son immeuble, il est plus raisonnable, pour des raisons d'organisation des travaux et pour des questions économiques, de passer par le même promoteur et architecte, qui connaît l'immeuble pour avoir réalisé les études. « L'aspect psychologique d'un projet de surélévation n'est pas à négliger. Le conseil syndical doit faire un travail d'information auprès de chaque copropriétaire décisionnaire, conseille Dominique Sevray. Pour les copropriétaires du dernier étage, il est même envisageable de leur proposer des compensations financières, voire de leur faire une offre d'acquisition prioritaire des logements construits. De plus, la contrepartie financière proposée par le promoteur qui va réaliser les travaux peut varier, selon les caractéristiques de la construction existante. Le syndicat devra arbitrer en conséquence : cette opération n'est intéressante que s'il retire de la vente de son droit de surélever une somme suffisante pour couvrir aussi largement que possible les gros travaux de rénovation qu'il envisage ». « Il est important de savoir, souligne Florent Hübsch président, directeur général de Sureh'Valor, qu'une copropriété peut difficilement faire sans un opérateur car la vente en état futur d'achèvement d'appartement est forcément assortie en France d'une garantie financière d'achèvement délivrée par un organisme bancaire. Cette GFA est très difficile à obtenir lorsque le demandeur n'est pas un spécialiste de la construction, comme la mise en place d'une assurance dommage ouvrage. Ces deux obligations obligent les copropriétés à trouver un professionnel de la surélévation, or il n'y en a pas beaucoup aujourd'hui qui présentent l'ensemble de ces garanties ».

## Un accouchement de 24 à 36 mois

Le temps de préparation du dossier avec toutes les démarches administratives prend entre 8 à 10 mois. L'obtention du permis de construire suite aux études et à l'acceptation du projet en assemblée générale peut prendre six mois. Une fois



Immeuble à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement avant travaux.



Immeuble à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement après travaux.

# LES CONTRATS

Les contrats d'entretien SERFA	Adaptation aux besoins	Prestations de qualité
Sur mesure	Professionnels hautement qualifiés	

Pour ses **35 ans de présence** sur le secteur, grâce à une gestion plus performante et des innovations techniques, **SERFA** à la possibilité de proposer des tarifs plus attractifs en incluant des services complémentaires uniques : **SILCOM, SERACOM.**



**A PARTIR DE 160 € POUR 2 VISITES PAR AN !**  
**UN COUP DE POUCE !**

Pour vos travaux, **SERFA** propose des financements sur **3 ou 5 ANS**  
 Nous contacter : 01 43 91 62 00 - serfa@serfa.net

## INNOVATION - NOUVEAUTÉ !

### SILCOM – LEVER DE DOUPE

#### UN CONTRÔLE PERMANENT SUR VOS INSTALLATIONS

Une innovation et une modernisation des suivis de vos installations. La **SILCOM** est un atout indéniable de sécurité. Cette prestation donne une visibilité en temps réel de vos accès sur ordinateur, tablette, smartphone.



#### LE TOUT EN UN !

#### LES PLUS DE SILCOM

- Tout est inclus dans un seul et même forfait.
1. PAS D'ABONNEMENT
  2. AUCUN ACHAT DE MATÉRIELS
  3. MISE EN PLACE SIMPLE
  4. DISCRÉTION D'ACTION



**POSSIBILITÉ D'INSTALLER JUSQU'À 4 CAMÉRAS DISCRÈTES**

## VIDÉO-SURVEILLANCE



Aujourd'hui en France, 1 cambriolage à lieu toutes les 1 minute 50 secondes. Leur nombre diminue depuis 2015 grâce aux **systèmes de vidéosurveillance.**

La vidéosurveillance n'est plus uniquement réservée aux professionnels, elle s'est largement popularisée jusque dans les parkings, halls d'immeuble, escaliers, ascenseurs. **SERFA** dispose d'une large gamme de produits qui permet de répondre au plus près de vos besoins.

## CONTRÔLE D'ACCÈS

**SERFA** gère et installe des systèmes allant de la gestion en temps réel aux systèmes les plus sophistiqués.



## INNOVATION - NOUVEAUTÉ !

### NOS PRODUITS

Fabricant depuis 1982, **SERFA** innove en lançant :

**SERACOM** la porte qui communique !

Ce système, installé au sein même de vos accès, permet de remonter en temps réel les principaux dysfonctionnements, une vraie révolution dans le dépannage, en réduisant considérablement les délais d'intervention.



**LES + TECHNIQUES**

Détections automatisées des principales pannes

Analyse à distance du bon fonctionnement

Possibilité de couplage avec le système **SILCOM**

## RÉSIDENTIALISATION

Nos produits principaux élaborés à partir de plan en **SRB** Porte basculante - **SRP** Portail à la Française - **SRC** Portail Coulissant - **SRA42** Porte Accordéon - **SRH** Porte d'Immeuble Acier - **SRH** Porte immeuble motorisé PMR - **ACDC** Porte Basculante Alu - Clôtures - Barrières - Portes Piétonnes - Escaliers - Rambardes - Travaux de métallerie sur mesure

la validation de l'Assemblée générale, on compte environ 8 à 10 mois de délai avant la livraison du premier appartement. « Raisonnablement, réfléchit Guillaume Boussuge, pour un projet sans grosse surprise, il faut compter 24 à 36 mois entre le jour où la copropriété nous contacte et la fin du projet. Ces délais sont bien évidemment ceux d'une copropriété qui passe par un promoteur. Si la copropriété mène seule le dossier, cela peut prendre un certain temps supplémentaire voire un temps certain ».

## Garder la maîtrise de sa surélévation

Une copropriété peut choisir de garder la main quant au montage du dossier de la surélévation et ainsi peut-être retirer plus de profit mais à quel prix ? Le syndicat des copropriétaires devient alors maître d'ouvrage. Autant dire que le parcours sera long et que l'accouchement se fera dans la douleur. Cela nécessite de réunir l'unanimité des voix des copropriétaires en assemblée (art. 35 al. 1 de la loi du 10 juillet 1965). Le syndicat doit ensuite constituer une société (société civile de construction-vente, par exemple) pour pouvoir réaliser le portage financier de l'opération soumis à l'imposition des sociétés et à la TVA. Il devra en effet recourir à un prêt pour la mener à son terme. Il décidera des modalités de financement et sera responsable des travaux. À ce titre il doit souscrire une assurance dommages-ouvrage pour se couvrir au titre de la garantie décennale (art. L. 242-1 du Code des assurances). « Pour une opération sur Paris, précise François Pelegrin, il faut avoir l'aval de l'architecte voyer qui examine le PLU, celui des Bâtiments de France, mais aussi celui de la Mairie d'arrondissement ou de la commission du Vieux Paris le cas échéant, de l'association « Patrimoine 20<sup>e</sup> siècle », de l'architecte qui a construit l'immeuble ou des ayants droit et des riverains qui peuvent s'opposer à une surélévation dans leur quartier. Ensuite, il faut avoir le permis de construire. Toutes ces démarches demandent beaucoup d'investissement en temps et nous devons nous assurer que toutes les barrières sont bien levées avant de commencer quoique ce soit. Ensuite vient le frein financier car la copropriété doit faire les avances de fonds avant de récupérer les fruits de la vente des nouveaux appartements, 6 000 € pour une étude administrative par exemple. L'idéal serait de vendre les appartements sur plan pour bénéficier des appels de fonds qui viendraient payer les travaux. La surélévation est une belle idée mais elle est très difficile à mettre en œuvre ». « On ne peut certes pas prendre tout en charge seul. Il faut être accompagné des compétences juridiques, techniques et financières, soumet Dominique Sevray. Économiquement, on pourrait envisager que l'assistance à maîtrise d'ouvrage soit à la charge des acquéreurs. Nous avons identifié quatre filières possibles de réalisation de ces opérations, soit :

- à l'initiative du copropriétaire du dernier niveau
- confiée à un promoteur
- financée par un regroupement d'acquéreurs (souvent issus du droit de priorité)
- réalisée par la copropriété (piste encore à l'état de recherche). Selon la situation de chaque copropriété, le curseur pour chacune de ces faisabilités sera plus ou moins favorable soit techniquement, soit juridiquement, soit financièrement ». « Et l'on ne peut pas vendre les nouveaux appartements sans garantie financière d'achèvement bancaire qui garantit que les travaux seront bien réalisés. Une copropriété qui souhaite faire seule doit avoir une autonomie financière solide ce qui est très

rarement le cas. Les seuls cas concernent les copropriétaires du dernier étage qui prennent à leur charge les travaux des nouveaux m<sup>2</sup> mais cela crée souvent des problèmes de voisinage, des jalousies... Faire appel à un promoteur dépassionné le débat », précise Florent Hübsch.

## Les avantages de la surélévation

Surélever son immeuble permet de créer de nouveaux appartements et donc de baisser la quote-part des charges pour chaque copropriétaire. Les gros travaux sont réalisés dans le cadre de la rénovation globale, donc pas de gros fonds travaux à prévoir pendant quelques années. L'immeuble ainsi rénové prend de la valeur et chaque appartement se trouve ainsi valorisé en cas de vente. Enfin, la surélévation en elle-même permet de bénéficier d'une amélioration de la performance énergétique de l'immeuble tout entier, permettant de réaliser de substantielles économies. À long terme, l'opération s'avère très intéressante mais il faut beaucoup de volonté pour mener à bien son projet. Mais comme le dit Dominique Sevray, « La surélévation est le trésor caché d'une copropriété qu'il est bon d'activer ». ■

Nathalie Vaultrin

### La décision en copropriété par [www.universimmo.com](http://www.universimmo.com)

Aux termes de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi « ALUR » du 24 mars 2014, la construction de bâtiments sur le terrain commun de la copropriété ou la surélévation de bâtiments existants aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, lorsqu'elle est réalisée par les soins du syndicat, relève de la double majorité prévue à l'article 26, à savoir la « majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ». Il en est de même s'il s'agit de céder le droit de construire ou de surélever à un tiers.

Cependant dans ce cas, concernant la surélévation et si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, il faut également obtenir la confirmation de la décision par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à cette même majorité, celle des copropriétaires du bâtiment représentant au moins les deux tiers des voix des lots du bâtiment. La majorité requise pour ces assemblées, aussi bien l'assemblée générale que l'assemblée spéciale du bâtiment, est abaissée à celle de la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain.

Dans tous les cas, les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndicat notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

# Création de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable distribués en quatre appartements

La résidence de montagne Roc Merlet Courchevel 1 650 se composait de quatre étages au départ. Il a été construit un étage supplémentaire et des parkings de stationnement en sous-sol pour 40 copropriétaires.



Florent Hübsch



Florent Hübsch

Le chiffre d'affaires de l'opération s'élève 9 500 000 € TTC et comprend la vente des appartements et celle des parkings en sous-sol. Le projet de surélévation a été voté à l'unanimité, ce qui n'est pas souvent le cas en copropriété. Spécialiste en immobilier de montagne, le promoteur Sureh'Valor a acquis les droits à construire pour la somme de 1 900 000 € TTC auxquels sont ajoutés 300 000 € pour les droits à construire de deux niveaux de sous-sols pour réaliser 40 places de stationnements. « *Nous avons offert les travaux ci-dessous, explique Florent Hübsch président, directeur général de Sureh'Valor, et nous avons pris à notre charge et tout ce qui nécessite la surélévation (dépose ancienne toiture, création nouvelle toiture, création de nouveaux appartements, percements, colonnes montantes EDF). Les copropriétaires ont eu un immeuble rénové sans ajouter d'argent par rapport aux travaux décrits dans notre proposition d'achat des droits* ». Les travaux réalisés ont concerné :

- Le remplacement des fenêtres de l'ensemble des appartements (42 appartements et 39 copropriétaires car certains sont propriétaires de plusieurs appartements)
- Le remplacement des bardages et isolation
- Le remplacement des trois ascenseurs
- Le remplacement des chaudières avec tubage des cheminées pour avoir des chaudières à condensation
- Le remplacement de la production d'eau chaude avec la suppression des deux ballons de 3 000 litres chacun remplacés par un ballon de 500 litres avec un gros échangeur à plaques performant
- Le remplacement de la cuve fuel qui n'était pas aux normes
- Le sous bassement pierre de l'ensemble de l'immeuble
- Le remplacement des colonnes EDF
- La création de colonne France Télécom
- La labellisation de l'immeuble par Presta Terre et Polyexpert: BEE 2 009 Rénovation

De plus, les copropriétaires ont vu leur consommation de fuel baisser. Elle était de 35 000 litres par an et s'élève désormais à 14 000 litres avec un étage supplémentaire donc avec plus de surfaces chauffées. Les copropriétaires se sont aussi partagé la soule de 300 000 € TTC correspondant à l'acquisition des droits du sous-sol ce qui pour la plupart leur a permis d'acquérir un garage ou un parking. Les appartements ainsi rénovés ont pris de la valeur. Là où ils se vendaient autour de 5 000 € TTC/m<sup>2</sup>, ils s'échangent désormais à 9 500 € TTC/m<sup>2</sup>. La plus-value n'est pas négligeable. De surcroît, le chantier a duré 102 jours du 22 août au 16 décembre 2016, les copropriétaires n'ont donc pas eu de perte de jouissance compte tenu de l'utilisation estivale et hivernale de leur bien. ■

Nathalie Vultrin



Florent Hübsch