

LA SURÉLEVATION UN PROCESSUS GAGNANT/GAGNANT

Rencontres réseau réhabilitation du 12 décembre 2024

DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1. INTRODUCTION : LES ENJEUX
2. LES CRITÈRES DÉFINISSANT LA SURÉLÉVATION
3. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
4. LES MONTAGES JURIDIQUES POSSIBLES
5. LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ
6. LES ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES
7. QUELQUES SURÉLÉVATIONS RÉALISÉES EN FRANCE
8. QUELQUES SURÉLÉVATIONS RÉALISÉES DANS NOTRE DÉPARTEMENT
9. CONCLUSION
10. A PROPOS DE SURIMM

1. INTRODUCTION : LES ENJEUX

La pénurie de logements et le ZAN

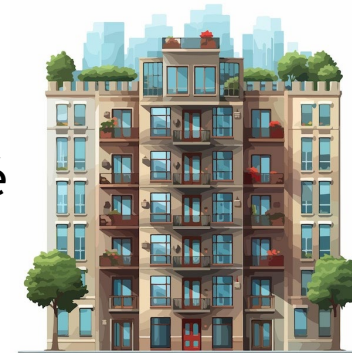
- ▶ Selon les projections des Nations unies en 2050, 68% de la population mondiale vivra en ville
- ▶ Les villes et les métropoles doivent faire face à la pénurie croissante de logements et de foncier
- ▶ « **créer la ville sur la ville** » au lieu de l'étendre toujours plus loin, est une des clefs pour pallier le manque de logements



La construction en surélévation, représente une des solutions qui s'inscrit pleinement dans la Loi Climat et Résilience et notamment dans le ZAN

L'impact carbone du bâtiment et la stratégie nationale

- ▶ En France le secteur de l'usage du bâtiment représente
- ▶ Le nombre de passoires énergétiques (F et G) est estimé au 1er janvier 2023 à 4,8 millions de logements soit 15,7% du parc privé.
- ▶ En 2050 la stratégie nationale bas carbone est de disposer d'un parc entièrement rénové en BBC avec l'objectif de rénover 500 000 logements par an.



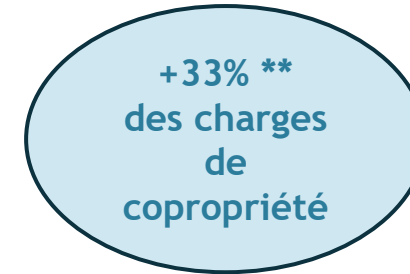
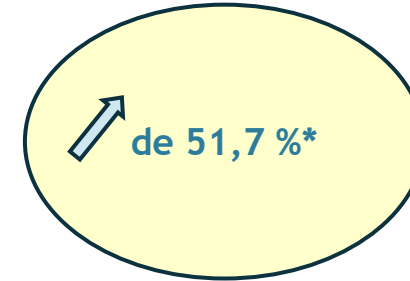
18 % de
consommation
de CO2

45 % de la
consommation
d'énergie
finale

La surélévation constitue un des leviers de la construction de logements bas carbone associée aux travaux de rénovation

L'impact économique du coût de l'énergie sur les ménages

- ▶ Entre 2019 et 2023 les **charges d'énergie** ont subi
- ▶ Les charges **d'eau chaude** et **chauffage** représentent
- ▶ Le propriétaire d'un **appartement classé F ou G en PACA**, subit une **moins-value** qui se situe autour de **-10%** par rapport à l'étiquette de référence D



La surélévation constitue un des leviers du financement de la rénovation

*(source Hellowatt à partir des données de la commission de l'énergie)

** Source ARC

Dans les Alpes-Maritimes, la taille du marché de logements neufs a baissé de 40%

► Entre 2023 et 2024, le nombre de ventes recensé par ADEQUATION



2400 ventes
(1300 au détail
1100 ventes en bloc)

► Entre 2016 et 2018, le nombre de ventes était de



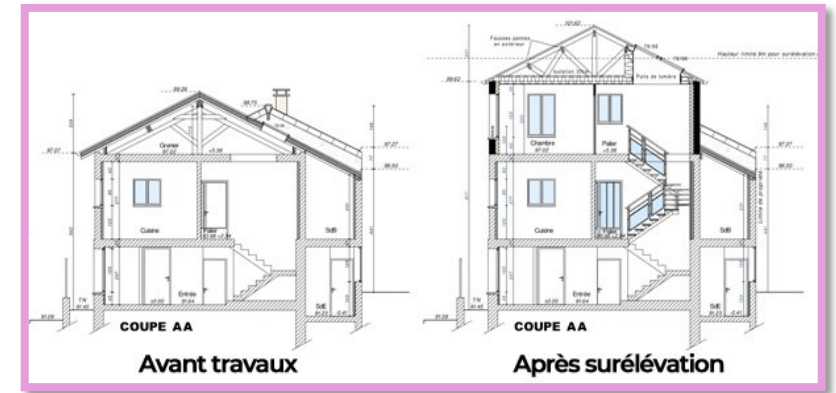
3800 ventes
(2800 au détail
1000 ventes en bloc)

Le développement du logement doit être repensé en favorisant la restructuration du bâti existant. La surélévation en fait partie.

2. LES CRITÈRES DÉFINISSANT LA SURÉLÉVATION

Quatre Critères définissent la surélévation

- ▶ 1 - La nouvelle construction doit **modifier le niveau du faîtage de la toiture**,
- ▶ 2 - L'ouvrage doit être **réalisé en dur et pérenne dans le temps**, les constructions légères et démontables sont exclues
- ▶ 3 - La construction engendre **une prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne de faîtage**.
- ▶ 4 - La construction doit **créer des locaux** privés.



Ni l'aménagement des combles sans exhaussement de la panne faîtière, ni la création d'une véranda sur une terrasse privative ne constituent une surélévation.

3. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La surélévation est un processus très ancien

A NICE,
si vous levez la tête,
vous constaterez que
beaucoup
d'immeubles ont été
surélevés



Toutefois, les règles juridiques et d'urbanisme qui ont évolué au fil du temps, ont empêché son développement.

Depuis 10 ans, la surélévation est devenue possible

- ▶ La **suppression du COS qui a été remplacé par le PLU** et a permis de libérer des droits à construire *
- * Loi 2014- 366 du 24 Mars 2014 dite « ALUR »
- ▶ L'autorisation qui est donnée aux autorités compétentes d'accorder des **dérogations au cas par cas** pour les créations de logements en surélévation (Ordonnance 2013-889 du 3 octobre 2013 »Loi Duflot «) notamment en matière de gabarit, hauteur, emprise au sol et exonération de création d'aires de stationnements, sécurité incendie, accessibilité et ce, en zone tendue **.

**Article 152-5 et article 152-6 du code de l'urbanisme applicable en zone tendue de + de 50 000 habitants ou + de 15000 habitants en forte croissance démographique.

Les communes et EPCI de notre département ont mesuré l'importance de favoriser la surélévation et certaines d'entre elles ont assoupli leurs règles d'urbanisme.

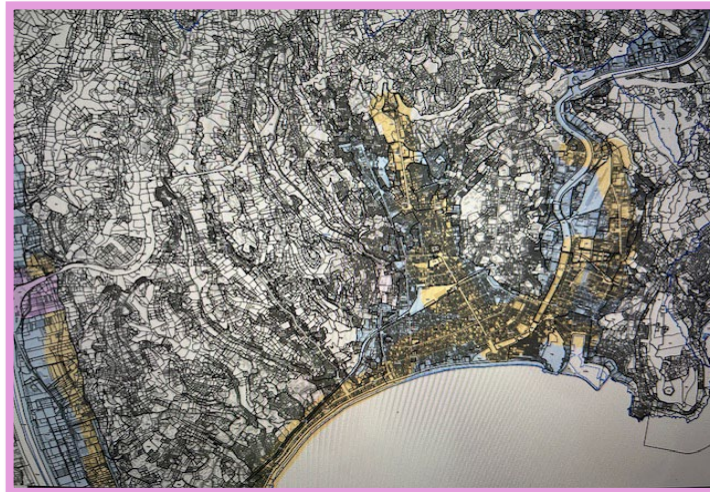
La Ville d'Antibes a demandé une étude de gisements de foncier aérien sur tous les bâtiments de sa commune.

La Ville de Cannes a intégré dans son PLU la possibilité de surélever de 3m si la toiture créée est en tuiles et accorde des dérogations au cas par cas.

Le PLUm a été modifié pour Nice en janvier 2024 : exonération de stationnement (voitures, 2 roues, vélos) en zone UBb * pour des extensions/surélévations destinées à l'habitation.

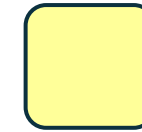
En zone intermédiaire

< à 500 m² de SDP



Dans le corridor des transports en commun

< à 750 m² de SDP



*(page 119 du règlement de la zone UBb)

Un projet de création de SDP en surélévation doit néanmoins respecter entre autres :

- ▶ Le **PLU**
- ▶ Le **PSMV** : Plan de sauvegarde et de mise en valeur des sites patrimoniaux (exemple : PSMV du Vieux Nice)
- ▶ Le **SPR** (site patrimonial remarquable à Nice anciennement « AVAP »)
- ▶ Le classement en **monument historique**
- ▶ Le Périmètre **UNESCO** (Nice)
- ▶ L'arrêté de **carence en logements sociaux** selon la commune
- ▶ **PPR, PAC**
- ▶ etc...

Les projets de surélévation pourront voir le jour si :

- ▶ Les services instructeurs,
- ▶ L'architecte conseil
- ▶ L'ABF

sont consultés très en amont

Ils peuvent générer avec les architectes,
la dynamique nécessaire à ce processus innovant et vertueux,
en accordant
les dérogations au cas par cas, favorisées par la loi.



Selon le cas, un projet de surélévation relève d'une DP ou d'un PC pour la SDP créée en surélévation (SDPC)*

	SDPC \leq 20m ²	20m ² < SDPC \leq 40m ²	SDPC > 40 m ²
--	------------------------------	---	--------------------------

Surface totale de la construction (existantes + créées) \leq 150 m² : recours à un architecte facultatif

Zone U	DP	DP	PC
Hors zone U	DP	PC	PC
Immeubles inscrits au titre des monuments historiques	PC avec accord Préfet de Région	PC avec accord Préfet de Région	PC avec accord Préfet de Région

Surface totale de la construction (existantes + créées) > 150 m² : recours à un architecte obligatoire

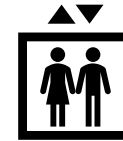
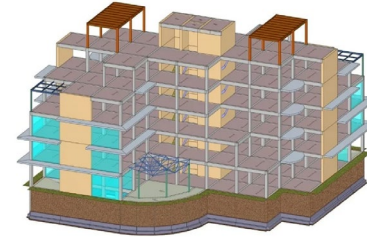
Zone U	DP	PC	PC
Hors zone U	DP	PC	PC
Immeubles inscrits au titre des monuments historiques	PC avec accord Préfet de Région	PC avec accord Préfet de Région	PC avec accord Préfet de Région

* Articles R421-14 à R421-17 et R431-2 du Code de l'urbanisme et article 4 Loi 77-2 du 3 Janvier 1977 sur l'architecture.

Sur le plan technique, la surélévation exige notamment :

Un diagnostic précis du bâtiment existant incluant :

1. Une **étude géotechnique et structurelle** permettant de s'assurer de l'aggravation ou pas de la vulnérabilité au séisme du bâtiment existant (Guide AFPS 2010)
2. Une analyse des contraintes liées à la **sécurité incendie**, aux **règles d'accessibilité**, au rajout d'un ascenseur et des possibilités d'y déroger.



Une ossature en structure légère en bois ou bois/acier

Ce type de **matériau biosourcé** est **plus léger**, a une **faible empreinte carbone**, absorbe les vibrations grâce à sa **flexibilité**, et permet de **réduire** substantiellement les **délais de chantier** et de surcroît en mode « hors site ».

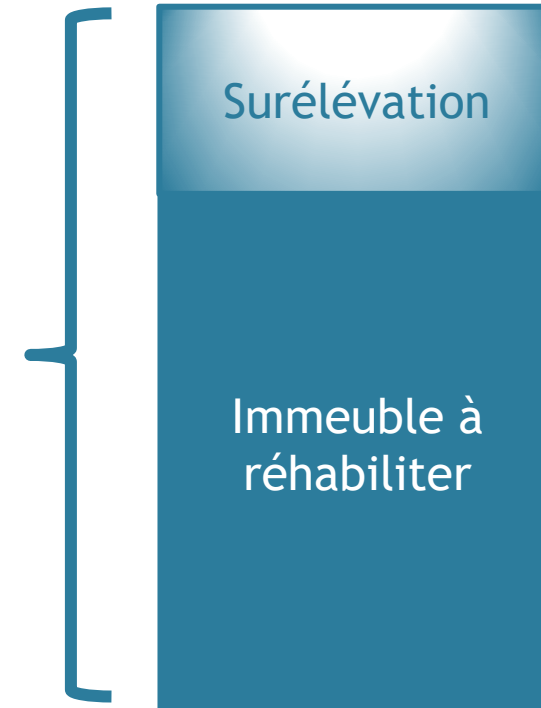


4. LES MONTAGES JURIDIQUES POSSIBLES

Monopropriété en site libre à réhabiliter

Un seul propriétaire
maître d'ouvrage
à la fois pour la **réhabilitation et la surélévation**

Il décide seul pour réaliser les travaux,
l'immeuble étant libre de toute occupation



Monopropriété en site occupé à rénover

Un seul propriétaire
maître d'ouvrage

à la fois pour la **rénovation et la surélévation**

Selon la nécessité et la nature des renforts
structurels, le relogement provisoire des locataires
peut être envisagé

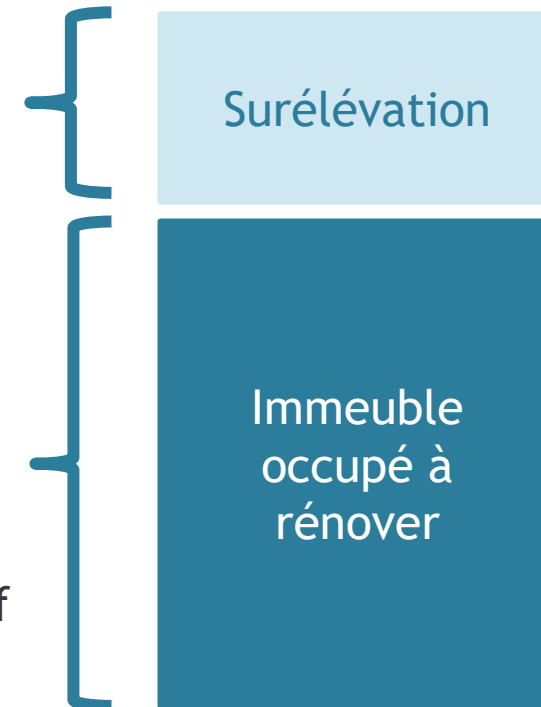
Surélévation

Immeuble
occupé à
rénover

Copropriété en site occupé à rénover

Le **promoteur** est le **maître d'ouvrage**
de la création de logements neufs en **surélévation**

La **copropriété** est le **maître d'ouvrage**
de la **rénovation du bâtiment existant**
(avec accompagnement du promoteur pour les travaux cf
plus loin)



5. LA SURÉLÉVATION EN COPROPRIÉTÉ

Le principe :

La copropriété vend le « droit de surélever » à un promoteur
Elle bénéficie ainsi d'un financement direct

EXEMPLE :

Budget travaux de rénovation TTC	: 600 000€
(MaPrimeRénov 2024 calculée/HT)	: <u>- 146 000 €</u>
Reste à charge	: = 454 000 €
Cession du droit de surélever	: = 454 000 €
Montant financé par la copropriété	: 0 €
Crédit	: 0 €

Le déroulement juridique et administratif d'une acquisition du droit de surélever suit les mêmes règles que celles de l'acquisition d'un foncier classique : PUV, PC définitif et Acte de vente

1 : La faisabilité



2 : L'étude de SURIMM et de l'accompagnateur Rénov



3 : La PUV et le PC



4 : La vente

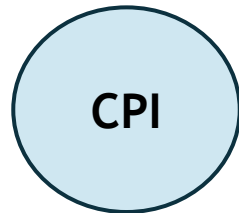


5 : Les travaux



La copropriété peut faire réaliser sa rénovation en déléguant sa maîtrise d'ouvrage à un promoteur de 2 façons :

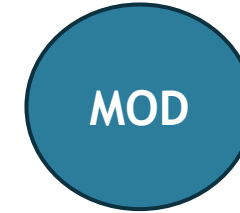
Contrat de promotion immobilière



Prix convenu
Le promoteur signe
les marchés et paie
les entreprises



Contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée



Permet MaPrimeRénov (30%HT Travaux)
Le Syndic signe
les marchés et paie les entreprises

Le promoteur assurera en même temps



La rénovation de
l'immeuble



La création de logements en
surélévation



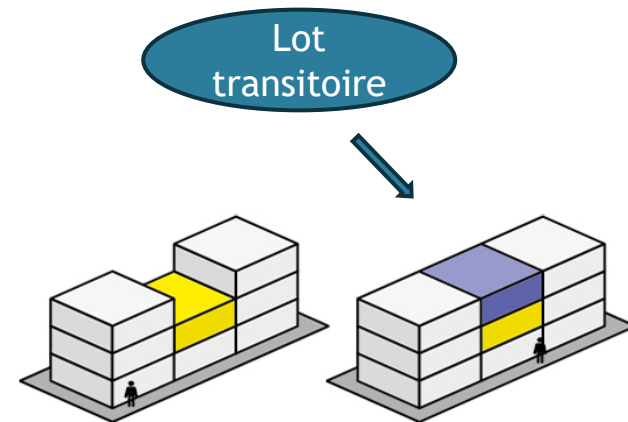
La décision de céder le droit de surélever en copropriété se décide en AG selon 2 types de majorité * (plus d'unanimité)

- En zone DPU** → **Majorité de l'article 25 = 51%**
(présents, représentés et absents avec possibilité de recours à une majorité simple)
- Hors zone DPU** → **Majorité de l'article 26 = 2/3**
(présents, représentés et absents avec possibilité de recours à la majorité article 25)



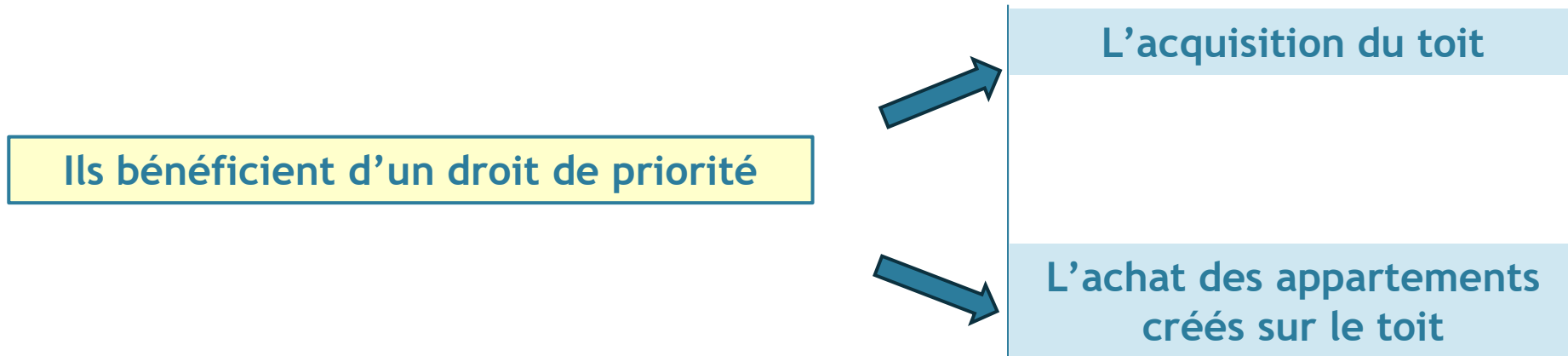
Les décisions devront porter en même temps sur :

- ▶ La création d'un lot transitoire
- ▶ La modification de l'EDD
- ▶ Le contrat CPI ou MOD avec le promoteur



* Article 35 loi 10 juillet 1965

Les copropriétaires du dernier étage (situés en tout ou partie sous le projet de surélévation)
ne disposent plus d'un droit de véto

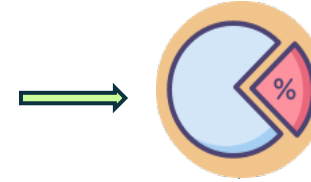


Dans chacun des cas, le syndic (ou le notaire) doit notifier l'intention de céder le droit de surélever ou de vendre les locaux à ces copropriétaires. Cette notification vaut offre de vente pendant 2 mois

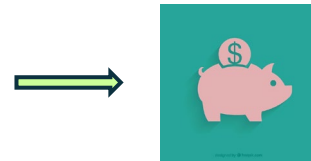
* Article 35 loi 10 juillet 1965

La surélévation est un processus gagnant/gagnant pour la copropriété

- ▶ La création de logements sur le toit va **générer une augmentation du nombre de tantièmes**
- ▶ L'immeuble sera **plus performant énergétiquement**
- ▶ La **valeur patrimoniale** de l'immeuble va **augmenter**
- ▶ La **surélévation va conférer**



Réduction arithmétique de la **quote-part de charges** de chaque copropriétaire



Baisse des **charges d'entretien de chauffage et d'énergie**



Plus-value sur le **prix de vente et de location** des appartements



Une **“Valeur verte”** à l'immeuble

C'est un schéma vertueux qui s'inscrit pleinement dans la **Loi Climat et Résilience** et notamment le **Zéro Artificialisation Nette**.

6. LES ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

Le foncier aérien (droit de surélever) et le coût de construction, sont estimés différemment selon le type de montage juridique et le type de travaux prévus :

- ▶ Cas n° 1 : Monopropriété et réhabilitation lourde, le foncier sera celui de l'acquisition de l'immeuble et les travaux seront inclus dans un budget global de réhabilitation.
- ▶ Cas n° 2 : Copropriété avec rénovation, le foncier aérien sera acheté à la copropriété et le coût de construction de la surélévation sera dissocié de celui des travaux de rénovation.

Chaque immeuble est unique, car il porte sa propre histoire et les évolutions qu'il a subies dans le temps.

De ce fait, il est indispensable de faire réaliser en amont un diagnostic précis de l'immeuble, afin de mieux maîtriser les coûts et notamment les risques de sujétions en cours de chantier.

Le coût travaux d'une surélévation en copropriété réalisée en France oscille entre 2500 €/m² HT et 4 500 €/m² HT le m² habitable.

Ce coût dépend de :

- ▶ La nature du sol, la structure et le diagnostic de l'immeuble existant et surtout de la nécessité ou pas de renforts structurels.
- ▶ Le type d'ossature utilisée pour la surélévation (bois/acier hors site ou pas)
- ▶ Le nombre de niveaux et l'état général des équipements à rehausser/à recréer (dépend des dérogations obtenues: PMR, SSI)
- ▶ Les prestations prévues dans les logements créés et de la rénovation des accès à ces logements

Il faut y **rajouter 10% d'aléas** autour de **13% HT d'honoraires techniques** (Architecte, MOE, OPC, BET, CT, CSPS, honos divers etc...) selon la taille et la nature du projet

C'est la variable de ce coût travaux et le prix de vente des appartements créés en surélévation qui impacteront le plus la valeur du foncier aérien, calculé via un bilan « à l'envers ».

7. QUELQUES SURÉLEVATIONS RÉALISÉES EN FRANCE



Immeuble avant travaux



Immeuble après travaux

Surélévation de 2 niveaux - Architecte Bernard Jelensperger
Bd de la Tour Maubourg à PARIS 7ème



Surélévation de 2 étages - SDP 695 m² - Architectes Descombes & Thieulin
Rue Euler 8^{ème} arrondissement à PARIS



Surélévation de 1 niveau - SDP 500 m² - Architecte Vincent Eschalier
24 Rue Charcot à PARIS 13ème



Surélévation de 2 niveaux - Cabinet K&+ architecture globale
Quartier de Koenigshoffen à STRASBOURG



Surélévation de 3 niveaux - SDP 800 m² - Atelier d'architecture Michaël Rosso
7^{ème} arrondissement à LYON

La volonté politique de développer en France le procédé de surélévation s'est clairement exprimée par notre ancien 1^{er} Ministre

« Pour faire face à la crise du logement, Gabriel Attal veut qu'en 2025, toutes les grandes villes de France surélèvent les immeubles afin de créer de nouvelles habitations... »

JT de 20H France 2 - 14/02/2024

« Nice saluée par le Premier ministre pour son travail sur la surélévation »

Petites Affiches - le 23/02/ 2024



Source : Etude UPFACTOR

Dans les Alpes-Maritimes, cette volonté politique s'est concrétisée à NICE par la modification simplifiée du PLUm de janvier 2024 qui favorise la création de logements en surélévation dans le centre-ville et également à CANNES et bientôt à ANTIBES.

8. QUELQUES SURÉLEVATIONS RÉALISÉES DANS NOTRE DÉPARTEMENT



Surélévation de 1 niveau - AAC architecture
19 Rue Hoche CANNES



Surélévation de 1 niveau - SDP 500 m² - DP architecture
12 Avenue de La République Nice



Surélévation de 2 niveaux - SDP 510 m² - Architecte Mylène Duquenoy
« L'Abeille » 4 Rue Bonaparte Nice



Surélévation de 1 niveau - SDP 735 m² - Architecte Atelier du Port
4 avenue Malausséna Nice



Surélévation de 2 niveaux - IN SITU Architectes
Poste Wilson - Nice -

9. CONCLUSION

Conclusion

La restructuration du bâti et la surélévation constituent désormais une des voies vertueuses de la création de logements sans artificialisation des sols et avec l'utilisation de matériaux biosourcés.

Il s'agit d'une **nouvelle stratégie** que certains **promoteurs ont bien perçue** et qui nécessite **plusieurs actions** :

- ▶ Un **accompagnement renforcé** de la part des **communes et EPCI** pour octroyer des **dérogations au cas par cas**
- ▶ Le **développement** de **formations** à la rénovation et à la surélévation
- ▶ L'**accélération** de **l'implantation de la filière bois dans le 06**, en vue d'optimiser les modes opératoires et les coûts.

10. À PROPOS DE SURIMM

**SURIMM est spécialiste de la surélévation, elle a été créée pour accompagner
les copropriétés et les maîtres d'ouvrage,
tout au long du processus,
de la faisabilité, jusqu'à l'achèvement de tous les travaux,
C'est son ADN**

Au cœur de votre histoire

1 : La faisabilité



2 : L'étude préliminaire



3 : Le permis de construire



4 : La vente



5 : Les travaux



Nous intervenons à chaque étape

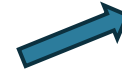
Dans les domaines :

administratifs

juridiques

financiers

techniques

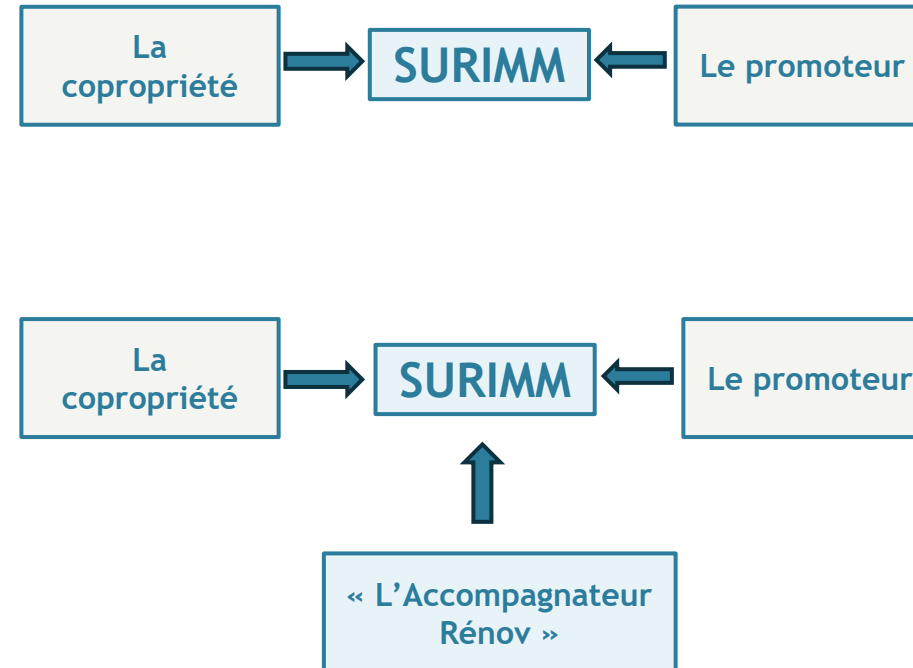


Surélévation

Copropriété
à
rénover

SURIMM est le point de convergence du projet

Notre cœur de métier
est de créer
un travail collaboratif
entre
la copropriété, le promoteur et
« L'Accompagnateur Rénov »



Surélévation

Copropriété
à
rénov

Notre équipe :

- **Nathalie LASRY** : Dirigeante de SURIMM

Professionnelle de la promotion/construction, ex-directrice de programmes pendant 20 ans chez BNP PARIBAS IMMOBILIER et responsable de programmes 9 ans chez BOUYGUES IMMOBILIER.

- **Bruno VINCENSINI** : Consultant en gestion technique de copropriété

Professionnel de la gestion technique de copropriété pendant 10 ans chez un syndic niçois.

Parmi nos partenaires :



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Nathalie LASRY

06 49 59 76 74

nathalie.Lasry@surimm.fr