

« Partager ce que l'on sait et apprendre du savoir des autres »

En partenariat avec



Pourquoi cet atelier ?

Le groupe a souhaité consacrer l'année 2014 aux questions de montage d'opération, de financement et aux méthodes d'actions permettant d'initier des réhabilitations et de tendre vers une massification. Il existe différents leviers d'actions : se saisir de l'opportunité de travaux (façade, toiture), les dispositifs gouvernementaux (PRIS, Eco PTZ, etc.), les appels à projets et aides des collectivités. Toutefois au-delà des aides financières, des incitations fiscales, et des prêts bonifiés, dont les évolutions constantes et la multiplicité des intervenants fragilisent le système, l'un de freins récurrent reste le financement des opérations.

Pour apporter des pistes de solutions, le GT poursuit sa série d'ateliers « Financement et Montage d'opération » et propose d'approfondir les possibilités de financements de la réhabilitation par la densification avec 2 démarches :

- La surélévation via 2 exemples et une intervention sur les conditions nécessaires pour construire un niveau supplémentaire
- *Build in My Back Yard « BIMBY » avec la traduction opérationnelle de la démarche à l'échelle d'un territoire via le concours d'idée [Mix'Cité](#) dont l'objectif est la régénération des lotissements anciens*

La démarche BIMBY nécessite d'avoir une vision transversale du sujet notamment au regard des questions d'aménagement des territoires et des modes de vie. C'est pourquoi le groupe de travail « Aménagement » a été associé à l'atelier pour exprimer son point de vue et initier le débat.

Éléments de cadrage

Surélévation

La surélévation est présentée comme un outil adapté au financement des travaux de rénovation énergétique tout en permettant une valorisation patrimoniale et architecturale. C'est également une réponse aux besoins de logements et d'espace face à l'indispensable limitation de l'étalement urbain.

Pourtant cette pratique est très peu développée en France puisque les freins, essentiellement législatifs, sont nombreux et associés à des contraintes techniques. Les possibilités de surélévation résident en grande majorité dans l'utilisation des droits résiduels à construire.

Ce phénomène est par exemple davantage développé en Suisse, territoire restreint aux reliefs marqués où, chaque seconde, 1 m² de terre est bétonné.


L'exposition « Toit sur Toit » qui s'est tenue à la Maison de l'architecture d'Île de France rappelle que la surélévation est une histoire ancienne notamment à Paris puisque nombre d'immeubles ont été surélevés jusqu'au début du 20^{ème} siècle et cela pendant presque 200 ans, gagnant de 40 cm à 6 étages sans pourtant déstructurer les bandes Haussmanniennes. Ce rappel historique permet d'engager une réflexion prospective sur les territoires de demain en lien avec la nécessité de baisse des consommations d'énergie et d'espace.

Exposition Toit sur Toit

Coordonnée par l'Ecole nationale supérieure d'architecture Paris-Malaquais, le laboratoire "Architecture, culture et société XIXe-XXIe siècles" (CNRS / UMR 3329) et l'Atelier parisien d'urbanisme, **cette exposition croise les regards historique, scientifique et prospectif pour interroger les potentialités de cette cinquième façade.**

http://www.maisonarchitecture-idf.org/IMG/pdf/cp_toit_sur_toit_201407.pdf

En 2013, plusieurs réseaux d'acteurs ont fait des propositions en faveur de la surélévation que ce soit dans le cadre de la réforme de l'urbanisme pour engager la transition écologique des territoires ou des réflexions sur le financement innovant de l'efficacité énergétique.

- Rapport du Plan Bâtiment Durable « financements innovants de l'efficacité énergétique », rubrique « FACILITER LA DENSIFICATION URBAINE COMME RESSOURCE PERMETTANT D'INVESTIR DANS L'EFFICACITE ENERGETIQUE » 
- Rapport « Sur les toits » Lever les freins à la conquête du foncier aérien
<http://www.slt-surelevation.fr/wp-content/uploads/2013/05/01-Rapport-sur-les-Freins-%C3%A0-la-Sur%C3%A9levation1.pdf>

Sous-proposition n°6.3 : Supprimer la restriction du « bonus performance énergétique » aux extensions de bâtiments existants à usage d'habitation opérée par l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris en application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation

Sous-proposition n°6.4 : Adapter les normes d'accessibilité et de sécurité applicables aux projets de surélévation

Sous-proposition n°6.5 : Assouplir les règles de vote du droit de la copropriété pour les projets de surélévation permettant de financer l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment existant

Proposition n°6. : Lever les freins aux projets de densification lorsqu'ils sont liés à la réalisation de travaux de performance énergétique afin de renforcer cette ressource de financement

Loi ALUR

Elle permet une avancée en supprimant le droit de VETO des propriétaires du dernier étage.

Suite à la publication de la loi ALUR, voici comment évolue l'article 35 de la loi de 1965.

- Les copropriétaires du dernier étage n'ont plus un droit de veto ;
- En contrepartie, ils auront un droit de préférence pour acquérir le nouveau logement, par exemple, en vendant leur ancien logement, ou même le droit de construire, tout en percevant éventuellement une indemnité pour trouble de jouissance.
- Pour aller plus loin en fin de document: analyse de la Loi Alur extraite du site Construction 21, sur la pratique de la surélévation par un avocat spécialisé en immobilier

Loi sur la transition énergétique

Extrait :

Les règles des PLU, POS et autres plans d'aménagement de zone ne pourront plus être des obstacles aux travaux d'isolation des bâtiments ni à l'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable. "Nonobstant [ces règles], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades et par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades", précise le texte. Cependant, des dérogations sont prévues pour les bâtiments situés dans un secteur sauvegardé, pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé.

L'ADEME dans sa « stratégie 2013-2020 pour la rénovation énergétique » évoque le sujet de la surélévation en le contextualisant dans une stratégie de territoire. « *La réhabilitation des bâtiments ne peut être dissociée d'un travail sur le territoire environnant. Lorsqu'il est privilégié par rapport à l'extension urbaine ou par rapport à la démolition et lorsqu'il s'accompagne de création de surfaces supplémentaires –par surélévation, densification-, le choix de la réhabilitation à l'échelle d'un territoire peut répondre à des enjeux de maîtrise des consommations d'espace, d'énergie et de moindre impact environnemental* »

Elle précise également souhaiter soutenir des démonstrations de rénovations « à coût zéro » en identifiant des opérations basées sur des surélévations, des extensions ou des densifications et en soutenant en France de telles opérations (avec étude du modèle économiques, lever des obstacles etc.)

En complément de cet état des lieux, voici quelques pistes issues des travaux de « Sur les toits » pour favoriser les surélévations via la conquête des droits à construire résiduels :

- Lier le potentiel de financement par réalisation de droits à construire et l'audit énergétique
- Demander aux bailleurs sociaux d'étudier leur patrimoine dans l'optique de densification
- Gérer les cas particuliers pour la surélévation dans le cadre des normes incendie et accessibilité

La densification consécutive de ces pratiques peut toutefois engendrer des questions sur :

- Les paysages urbains
- La diminution de l'éclairage naturel et des apports solaires via les ombres portées dans les bâtiments
- L'aspect patrimonial et la collaboration avec les architectes des bâtiments de France
- Plus globalement, le lien avec les problématiques architecturales, urbaines, sociales et énergétiques

L'atelier du 23/10 permet d'étudier 2 cas de figures :

- **Des surélévations sans intervention sur le bâti existant en vue d'une réhabilitation permettant de diminuer la consommation globale du bâtiment rapportée au m² et d'améliorer l'isolation en toiture**
- **Des surélévations au stade d'étude de faisabilité pour déclencher des travaux de rénovations énergétique**

Les freins législatifs ne sont toutefois pas les seuls sujets à appréhender. Il s'agit notamment de s'interroger sur le plan technique et méthodologique : conditions structurelles nécessaires pour supporter une surélévation, gestion de travaux lourds en site occupé et nuisances associées, organisation et phasage du chantier, mode constructif de la surélévation, etc.

BIMBY (Build In My BackYard) et traduction opérationnelle

Le groupe de travail s'est intéressé à la démarche BIMBY en l'envisageant comme levier d'action pour financer les travaux de rénovation du parc de maison individuelle dans le tissu pavillonnaire ou diffus. Le concept repose à l'origine sur une volonté de densification dans les territoires en manque de zone urbanisable : la division parcellaire comme réponse à la pression foncière.

Cependant, cette approche de renouvellement et de densification des zones pavillonnaires engendre bon nombre de questions notamment sur l'encadrement de la démarche, sa pertinence, sur l'absence de contrepartie en faveur de la rénovation du bien présent sur la parcelle à diviser ou encore de cahier des charges avec des préconisations architecturales et environnementales destiné à la future construction. Enfin, la démarche conduit à s'interroger sur son impact en terme

d'urbanisme au sens large intégrant les questions de modes de vie, de bassin d'emploi, de mobilité, de mixité, des proximités, des services, d'espace végétalisé, etc.

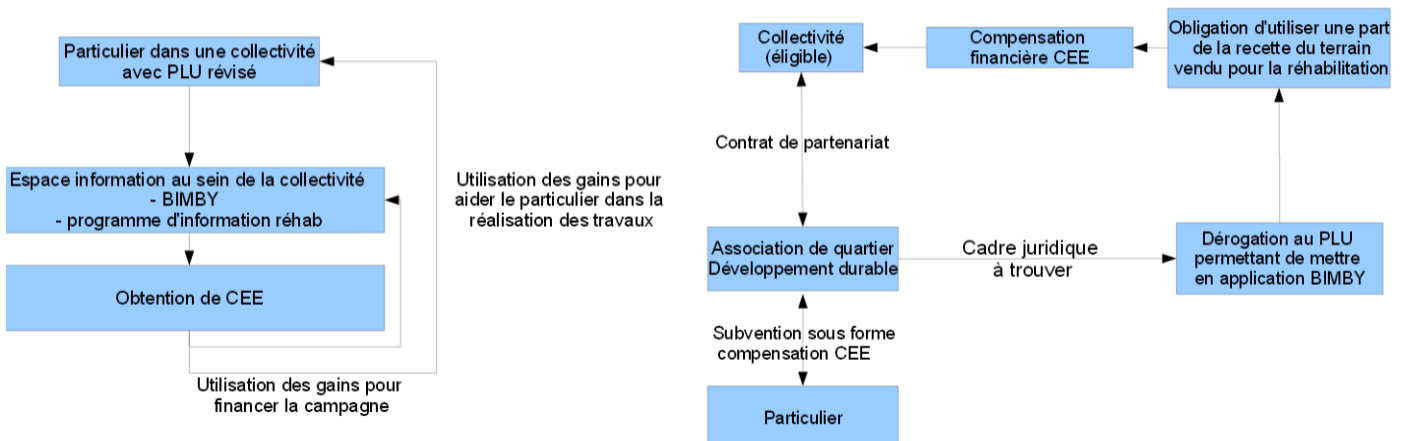
BIMBY en quelques mots :

Sélectionné en 2009 par l'Agence Nationale de la Recherche dans le cadre de son appel à projets "Villes Durables" et piloté par le CETE, le projet de recherche BIMBY, d'un budget global de 3,1 millions d'euros sur 3 ans a permis de faire émerger la démarche. Les travaux autour de ce projet de recherche suscitent un réel engouement des collectivités territoriales et des acteurs de l'acte de construire et d'aménager. Le principe exposé sur le site du projet BIMBY est en apparence simple et efficace. Extrait : www.bimby.fr

Initié par l'habitant, maîtrisé par la commune. L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain).

Les exemples existent mais peu concernent une démarche de fond basée sur le financement de la réhabilitation. En effet des communes intègrent déjà la démarche dans le cadre de la révision de leur PLU. La ville de Challans, soutenue par le conseil général, lance ce dispositif en proposant une consultation gratuite avec un architecte aux propriétaires pour engager une réflexion sur une division parcellaire. Cependant, ceci ne s'accompagne pas d'obligation de travaux de rénovation énergétique. Dans son numéro de septembre 2014, le Magazine OH, consacre un article à BIMBY et relate les propos de David Miet, l'un des initiateurs de la démarche. Ainsi une « quarantaine de collectivités se seraient déjà laissées séduire par cette démarche en France ». Cet engouement n'est pas forcément porté par la commune et peut être à l'initiative des propriétaires. A Claix en Isère, le service urbanisme a reçu plus d'une dizaine de dossiers en 2 ans.

Dans le cadre du colloque Nouveaux regards sur la ville « Politique locale » du 17 et 18 septembre 2012, organisé dans le cadre du programme BIMBY, **un axe de travail couplant cette démarche à la mise en place de CEE** était proposé par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'aménagement d'Ile de France pour lier densification et rénovation énergétique.



Les axes de réflexion présentés lors du colloque par Mathieu Gatei (SBDEC/QDD)

Source : <http://bimby.fr/sites/bimby.fr/files/Colloque 20BIMBY-intervention 20Mathieu GATEL.pdf>

- **Stratégie territoriale : Le concours d'idée Mix'cité**

Mix'cité est un concours d'idées porté par le CAUE 74 et le Conseil Général ouverts aux urbanistes, architectes, constructeurs ou promoteurs et aux acteurs des filières de la construction auxquels il est demandé de proposer une réflexion de fond en vue de la régénération des lotissements anciens. Le concours s'appuie sur 3 territoires : Vétraz-Monhthoux, Sciez et Chamonix.

Le postulat de départ n'est pas le même, le préalable n'est pas de morceler les parcelles pour limiter l'étalement urbain mais de se positionner dans une volonté politique de réflexion sur le futur des quartiers d'habitat pavillonnaire.

Le site du concours présente la démarche et les lauréats mais aussi l'exposition illustrant les différents projets : <http://mixcite.caue74.fr/>

La démarche se poursuit avec des études complémentaires sur les projets lauréats.

- **L'analyse de la démarche BIMBY**

Dans sa lettre bimestrielle, L'Essentiel n°141 de mai-juin 2013, le CAUE 38 présente et analyse la démarche BIMBY. La présentation rappelle les atouts que sont :

- La diversification de l'offre
- L'absence de lourds et coûteux investissements d'infrastructure pour la collectivité
- Un urbanisme libéré de la pression foncière pour les collectivités
- Des circuits courts entre maître d'ouvrage et entreprises locales
- L'habitant qui retrouve un rôle fort de maîtrise d'ouvrage
- Une réponse au vieillissement de la population et à l'évolution de leurs habitats
- Une réponse à la raréfaction des terrains constructibles et à l'étalement urbain

Le document précise « que la démarche ne précise pas de méthode tout faite ou prête à l'emploi et ne peut être appliquée uniformément à l'ensemble des territoires sans tenir compte des particularités et spécificités locales ».

Les freins réglementaires à la démarche, et plus particulièrement lié au règlement de PLU sont rappelés et des interrogations sont soulevées.

- « Comment convaincre les propriétaires de densifier leur parcelle de façon harmonieuse ?
- Comment être certain de créer un corpus de règles d'urbanisme favorisant une densification qualitative, alors que 40 ans de règles d'urbanisme ont surtout participé à une banalisation navrante de nos paysages ruraux ?
- Les tissus pavillonnaires sont souvent caractérisés par l'absence ou la pauvreté de leurs espaces publics et des problèmes de stationnement sur les voies publiques. Quelles réponses à ces problèmes apportera une densification réalisée sur des parcelles privées ?
- Les espaces publics et les espaces verts, en général émiettés et peu généreux en zone pavillonnaire ne risquent-ils pas d'être les parents pauvres de BIMBY ?»

Complément :

La Loi Alur ne mentionne pas la démarche mais introduit une obligation d'analyse de densification par la commune et supprime le coefficient d'occupation des sols.

Dans la Revue Criticat n°12, revue semestrielle de critique d'architecture, Emilien Robin, Architecte livre sa vision de la démarche dans un article intitulé « L'imposture BIMBY ». Le point de départ de son analyse est une mission confiée par le CAUE 27 dans le cadre d'une convention avec le projet de recherche BIMBY. Cette mission consiste à créer un dialogue avec les habitants pour la préfiguration d'une « densification-diversification-régénération » de quartier.

La critique détaillée et argumentée de l'auteur s'appuie sur :

- Une lecture simplificatrice de la problématique du péri-urbain et des zones pavillonnaires et de la solution proposée, associée à une démarche marketing et à un argumentaire permettant de séduire les élus et le grand public.
- Un monopole normatif
- L'injustice fiscale
- Les expériences étrangères

Extraits :

Concrètement, le projet de recherche bimby se traduit par la rédaction graphique d'une trentaine de fiches « projet », avec simulation d'implantations censées correspondre à toute la casuistique des 19 millions de parcelles et maisons individuelles du parc français. Il s'agit de rendre opposable bimby dans les plans locaux d'urbanisme (plu) par l'adjonction d'une « zone bimby » disposant de son propre règlement. Ses auteurs fabriquent ainsi une niche immobilière pour des promoteurs qui se spécialiseraient dans l'exploitation de ce « gisement foncier ».

Ce processus d'urbanisation risque d'être peu maîtrisé car il se fait au gré des hasards. Comment taxer la plus-value foncière de ces divisions afin de financer les nouveaux équipements et services nécessaires à ces quartiers ? Comment moderniser, et à quel coût pour les collectivités, les réseaux viaires de desserte et les réseaux enterrés ? Quels apports les communes et l'économie locale peuvent-elles espérer de cette densification, par-delà l'arrivée de nouveaux habitants ? Quelle sera la nature des nouveaux projets immobiliers du point de vue de la qualité architecturale ? Autant de questions restées quasiment sans réponse après trois années écoulées du programme de recherche.

La question de la marque est par ailleurs posée :

L'autre branche d'activité développée concerne la formation professionnelle. Les Plu nantis d'une « zone Bimby », adoptés en conseil municipal, obligeront-ils les bureaux d'études rédacteurs, les techniciens des collectivités, les architectes, urbanistes et paysagistes, à utiliser l'agrément de la marque bimby ?

Emilien Robin insiste sur le langage marketing associé à la démarche tels que les circuits courts qui disposent d'une définition officielle (dans le cadre de vente directe ou indirecte) et limitent à 1, le nombre d'intermédiaire. Il poursuit en rappelant que dans la démarche BIMBY, il y a une multitude d'intermédiaire (architecte, entreprise, etc.) et qu'il n'y a pas l'assurance de créer d'emploi locaux. *« Les circuits ont la vocation d'encadrer les prix hors le prix de vente des terrains à bâtir et de la nouvelle maison sont libres. L'un des principaux intéressés par ce type de démarche reste le constructeur de maison individuelle travaillant avec pour la plus part des matériaux et des produits standards. N'est-ce pas l'ouverture d'un nouveau marché low-cost de la maison individuelle ? »*

L'Enquête précise que toutes les expériences menées à l'étranger (Angleterre, États-Unis, Australie, etc.) depuis plus de 15 ans ont toutes été un échec et de conclure que *« Ces programmes, prototypes de la densification pavillonnaire, dissimulent une politique d'accession sociale dans des pays ultralibéraux qui construisent peu de logements sociaux. Les principaux bénéficiaires sont les propriétaires en place, qui ont accepté de participer. »*

Sur la question du foncier, l'auteur pense que « *dans ce marché économique du foncier, matière première de la ville dont la valeur fluctue de 1 à 100 après viabilisation, le lotissement et la maison individuelle reste le moins chers à financier. Cette augmentation dopée de la valeur foncière acte une injustice fiscale entre les actuels propriétaires, qui vont en tirer un bénéfice immédiat, et les nouveaux arrivants, d'autant plus lourdement endettés qu'ils sont primo-accédants. Les élus locaux qui décideraient de la modification du règlement pour favoriser la division parcellaire avantageraient l'intérêt financier de quelques-uns, principal argument pour la participation des habitants de ces quartiers à bimby. Ce clientélisme politique se situe bien loin du souci de l'intérêt général.* »

Enfin il rappelle que *l'idée n'est pas nouvelle et que ce type de programme ne s'était pas développé jusqu'à présent en Europe et encore moins en France car pour être rentable, il nécessite un contexte de forte pression foncière.*

Il termine son analyse par des pistes alternatives.

La critique de BIMBY est donc vive et argumentée. En parallèle le principe de base semble apporter des réponses et des outils à de plus en plus de collectivités. Ainsi face au besoin de densification, de limitation de l'étalement urbain et le besoin de logement, comment trouver les réponses et comment associer à cette réflexion :

- **La réhabilitation énergétique du parc de maison individuelle**
- **La régénération du tissu pavillonnaire**

Et cela afin de ne pas engendrer une dynamique contre-productive qui ne ferait que renforcer un urbanisme sans vision globale et transversale, des constructions qui ne soient pas à la hauteur des enjeux (facteur 4, épuisement des ressources, qualité d'usage etc.) et qui manquerait l'objectif d'une massification des opérations de rénovations énergétiques.

Retour d'expérience : OPAC 38 « Opération de densification à Domène Emile Blanc »

Membre du groupe de travail « réhabilitation » de VAD, l'OPAC 38 a souhaité apporter sa contribution à la problématique de l'atelier en présentant un exemple d'opération de densification.

Dans le cadre d'un repérage du foncier disponible sur les sites existants pouvant faire l'objet d'une éventuelle densification, le groupe Emile Blanc à Domène a été identifié.

Le projet de densification sur ce site était techniquement possible mais supposait un travail important sur l'existant :

- Réhabilitation des bâtiments existants
- Travail sur les espaces intermédiaires

Ce projet, réceptionné en 2010 est une réussite en terme de partage de l'espace entre les différentes générations de bâtiments, le travail autour des espaces extérieurs et de leur mutualisation y est pour beaucoup. Avant densification, le groupe est constitué de 6 bâtiments collectifs

- Année de Construction : 1957
- Niveau : R+2 sur caves
- Nombre de logements : 126 répartis sur 14 entrées dont 12 T1 - 30 T2 - 80 T3 - 4 T4

Travaux d'amélioration programmés :

- Réfection complète de la toiture
- Remplacement des appareillages sanitaires
- Chauffage : Conversion énergétique

Installation d'un système de chauffage collectif bois commun au projet de construction neuve et aux bâtiments existants.

Les espaces extérieurs sont aménagés mais peu conviviaux. Ils ont été conçus pour la circulation piétons et voitures. Il n'est aménagé aucune aire de repos bien que l'occupation, une majorité de retraités, manque de mobilité.

Le groupe ne dispose pas de garages pour ceux qui voudront en faire la demande.

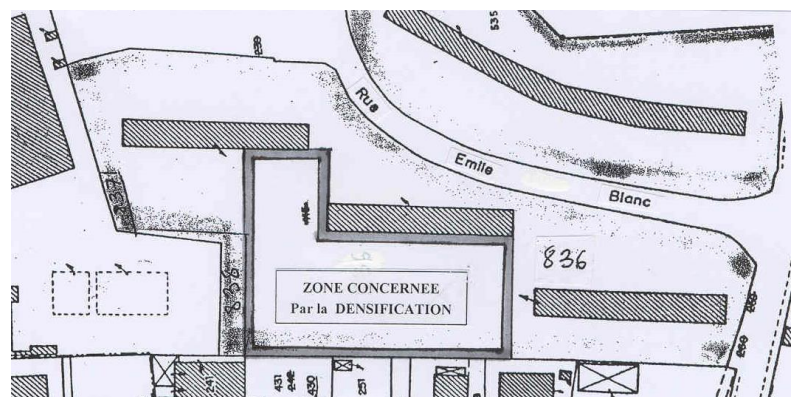
Dans le cadre de la densification :

- Aménagement d'une placette constituant un espace de convivialité et de repos
- Construction de garages
- Montant des travaux de réhabilitation : 3 300 000 €

Le projet de densification sur le site

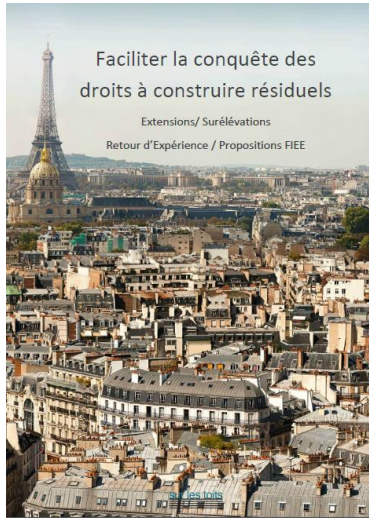
Le projet concerne la densification du secteur. La réflexion porte sur la construction de 12 logements locatifs composés de 2 T2, 7 T3 et 3 T4 sur la parcelle D836. Le SHON disponible étant de 1398 m² pour un COS de 0,5.

- Montant de la construction de 12 logements : 1 107 000 €



Documents de références

Surélévation



[Consulter](#)



[Consulter](#)

BIMBY



[Consulter](#)

Revue Criticat n°12 : [Consulter](#)



Soutenu aux plus hauts niveaux de la recherche et de l'aménagement, le programme BIMBY (Build In My Back Yard) est devenu la coqueluche d'une pensée opérationnelle qui prétend régler les problèmes liés à l'étalement urbain par la densification des quartiers pavillonnaires. Un jeune praticien engagé sur le terrain démonte les rouages et les modèles de cette entreprise, en révèle les impasses et avance des alternatives possibles.

Émilien Robin
L'imposture BIMBY

Accoudés à la fenêtre de la cuisine de leur pavillon, la seule dominant sur la rue de Bretagne, M. et M^{me} Heuël, respectivement quatre-vingt-deux et quatre-vingt-cinq ans, observent une agitation inhabituelle pour le quartier. Ce 27 juillet 2013, sur la placette centrale du Douai-Vieux, quartier pavillonnaire de la ville de Post-Andemur, nous avons dressé la tente qui abrite notre « atelier participatif ». Inspirée par la méthode de Carlin Smuts, notre équipe (Boudot & Robin architectes avec Basimier Turpin Paypagé) présente aux riverains une maquette évolutive du quartier. De grande échelle, elle leur permet de se repérer en appréhendant le tracé des rues, la volumétrie de leur maison, la présence des haies et des jardins. Nous sommes missionnés par le CAUE 22 et son directeur, Michel Roussel, pour tenter, en dialogue avec les habitants, la performance d'une « densification-densification négationnelle » de ce quartier, dans le cadre d'une convention avec le projet de recherche au MAU. La démarche vise à mettre en place un dispositif de conception, d'accompagnement et de maîtrise d'œuvre urbaine centré sur la « capacité d'agir du propriétaire occupant », c'est-à-dire la mobilisation des populations concernées dans la transformation de leur propre parcelle.

M. Heuël, curieux et étonné, se tient sous la tente. Sa femme ne le rejoint pas. Affablie, elle ne peut plus descendre les cinq marches qui séparent le perron du jardin. M. Heuël livre son histoire, celle du quartier

enquête

Robin / L'imposture BIMBY

83

Site internet

<http://mixcite.caue74.fr/>
<http://bimby.fr/>

Et si Bimby finançait la rénovation thermique des logements ?

[Consulter](#)



Pour aller plus loin

Analyse extraite du portail Construction 21, dont VAD est partenaire, réalisée par Olivier Brane, avocat honoraire, spécialiste en droit immobilier et de la copropriété, auteur d'ouvrages sur le droit de la copropriété en France et en droit comparé du Québec.

<http://www.construction21.org/france/articles/fr/nouveaute-dans-la-loi-francaise-alur-facilitant-les-surelevations.html>

Il est possible de dégager les principes suivants à la suite de la promulgation en France de la LOI DU 26 MARS 2014:

2 possibilités s'offrent à la copropriété:

- Selon l'article 35 (nouveau après la loi ALUR) de la Loi du 10 juillet 1965 : **« La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise aux 2/3 de ses membres. »**
La Loi BOUTIN du 25 mars 2009 reste en vigueur en stipulant comme dit ci-après que si la copropriété est située en zone de DPU la majorité de l'art. 25 suffit (51%). Les copropriétaires du dernier étage disposent par ailleurs d'un droit de priorité d'achat sur les nouveaux lots.
- La copropriété peut également décider « d'aliéner », de vendre le droit de surélever le bâtiment à un promoteur et dans ce cas: la Loi nouvelle ALUR édicte des règles plus souples puisque cette décision peut être prise par la copropriété en Assemblée Générale à la double majorité de l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965 (2/3 des voix et majorité des copropriétaires présents ou non.) Il faut donc noter que selon l'article 35 2ème alinéa de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi ALUR : **« La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée Spéciale des Copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus. »**

S'il s'agit d'une copropriété à plusieurs bâtiments, il faut faire réunir une Assemblée Spéciale des copropriétaires du bâtiment à surélever autrement dit il faut deux Assemblées, l'Assemblée Générale de l'ensemble de la copropriété et l'Assemblée Spéciale du bâtiment.

Il faut encore rappeler que selon l'article 36 de la Loi :

« Les copropriétaires qui subissent par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes. »

Ce « préjudice » est discuté amiablement avec la copropriété ou à défaut en expertise judiciaire qui peut être ordonné par le tribunal de grande instance. Le préjudice est parfois difficile à déterminer car il est souvent de nature plus psychologique que de perte de valeur !

En effet si l'immeuble est réhabilité, amélioré par des travaux finalement gratuits car financés entièrement par la vente du droit de surélever, si les charges d'énergie ont même baissé par suite de travaux d'efficacité énergétique, lesquels peuvent être votés à la majorité de l'art. 25 de la Loi (51% des voix), le préjudice sera inexistant. Par ailleurs, si l'on considère que les travaux de surélévation et de ravalement risquent de créer des désordres dans les parties privatives il est conseillé d'engager une procédure de Référé préventif tendant à la désignation d'un expert qui suivra le chantier et examinera en concours avec le maître d'œuvre de l'opération les dispositions qu'il faut prendre pour éviter les préjudices ou les réparer. Cette solution pratique permettra très souvent d'éviter des demandes intempestives d'arrêt de travaux ou même de démolition des ouvrages.

L'assouplissement des règles de majorité pour le droit de surélévation effectuée en 2009:

Selon l'article 8 de la Loi MLLE dite « Loi BOUTIN » du 25 mars 2009 :

« Pour les immeubles situés sur le territoire de collectivité qui, dans le cadre d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) ont établi un périmètre au sein duquel le droit de préemption urbain (DPU) peut être exercé, la décision d'aliénation à un tiers des droits de surélévation d'un bâtiment est désormais décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965. »

Le Législateur a donc assoupli les conditions de majorité relatives à la surélévation de l'immeuble si celui-ci se situe dans un périmètre de droit de préemption urbain.

Cet assouplissement constitue une avancée majeure en Droit de la Copropriété pour la possibilité de surélever l'immeuble si le soin en est confié à un tiers car les pouvoirs publics se sont aperçus de tout l'intérêt qu'il fallait porter à ces questions de surélévation qui peuvent être l'un des moyens de résoudre les problèmes de l'étalement urbain...