



AUCAME  
Caen Normandie

# LA SURÉLÉVATION

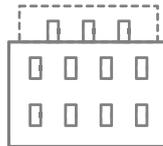
## CONSTRUIRE SUR LES TOITS POUR UNE VILLE DURABLE



**L**a surélévation est un phénomène inhérent à l'histoire des villes. Cette pratique ancienne s'est développée au gré des règlements et des évolutions techniques, certains bâtiments ayant même été parfois plusieurs fois surélevés. Elle s'est ralentie au début du XX<sup>e</sup> siècle et surtout dans la deuxième moitié où l'application de nouvelles règles de densité, et notamment l'instauration des coefficients d'occupation des sols, a privilégié les opérations de démolition-reconstruction.

Aujourd'hui, la surélévation apparaît comme une réponse aux enjeux de la ville durable et à la nécessité de créer de nouveaux logements sans rogner sur les espaces vides. Elle connaît ainsi un renouveau impulsé par les nouvelles simplifications réglementaires de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

**La surélévation consiste en l'élévation d'un niveau ou de plusieurs niveaux d'un bâtiment déjà existant. Elle permet d'augmenter la surface habitable sans augmenter l'emprise au sol.**



l'objet de surélévation des immeubles sur rue. Dans les dernières années, un tiers des surélévations portent sur des maisons individuelles quand 7 % des logements parisiens sont des maisons individuelles.

### L'EXEMPLE DE PARIS

Le développement urbain de Paris est très lié à la surélévation. Dès la période postmédiévale, cette technique est utilisée. Entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et le milieu du XX<sup>e</sup>, près de 10 % des immeubles sur rue ont été surélevés. Pendant l'entre-deux-guerres, 23 % des dossiers de permis de construire sont des projets de surélévation. Dans les années 1960-1980, le procédé a quasiment disparu au bénéfice de la démolition-reconstruction.

Avec les réflexions sur le Grand Paris notamment, la surélévation est remise au goût du jour.

Selon l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme), près de 9 000 parcelles sur les 75 400 que compte la ville pourraient faire

### LES DIFFÉRENTES TECHNIQUES DE SURÉLÉVATION

La surélévation est dans tous les cas un chantier complexe qui nécessite des engins de levage dans des espaces urbains souvent contraints. C'est d'autant plus vrai quand le chantier a lieu en site occupé.

Les possibilités constructives sont variées : ossature bois, ossature classique en parpaings ou ossature en métal peuvent être utilisées. Cependant, ces matériaux présentent des dispositions différentes à la surélévation.

En plus de sa nature renouvelable, le bois présente des avantages considérables. L'ossature en bois, plus légère, est plus acceptable pour les fondations. En outre, elle a l'avantage d'être plus rapide à poser et diminue ainsi la

#### Des exemples de surélévation à Paris



(source : APUR)

QU'EN SAVONS-NOUS ?

## POURQUOI SURÉLEVER ?

- Densifier la ville,
- créer une nouvelle offre de logements sans acquisition de foncier,
- permettre la rénovation énergétique et phonique des copropriétés,
- améliorer l'esthétique et donc la valeur du logement,
- intégrer des sources d'énergie renouvelables dans le toit,
- harmoniser silhouette ou élévation dans une rue.

## LE VOTE EN COPROPRIÉTÉ

### - Maîtrise d'ouvrage - Copropriétaires :

- Vote à 2/3 des voix

- En zone de droit de préemption urbaine, vote à 51 % des voix copropriétaires

> Avec une priorité d'achat aux copropriétaires du dernier étage

### - Maîtrise d'ouvrage - Promoteurs :

- Vote à la double majorité\*

> Aliénation du droit de surélever

### \* Double majorité :

Majorité (exprimée en nombre) de tous les copropriétaires détenant les deux tiers des voix (exprimées en tantièmes). Elle concerne toutes décisions importantes.

durée de chantier, notamment si les éléments de charpente et les panneaux sont préfabriqués.

La maçonnerie traditionnelle présente des inconvénients majeurs en matière de surélévation. Son poids important, le mode opératoire du chantier et les travaux bruyants et sales sont difficilement compatibles particulièrement avec la surélévation en site occupé.

Antony



(source : Wikipedia)

Trois phases de mise en œuvre sont à distinguer :

- la dépose de la couverture et de la charpente existante,
- la préparation du support (chaînage, reprise de structure),
- le montage de la surélévation (planchers, assemblage des murs, pose du toit).

Les durées de chantier sont assez variables. Cependant, pour une surélévation avec murs d'ossature bois sur un étage complet de 60 m<sup>2</sup>, on peut escompter au minimum deux mois et demi de travaux.

## DES COÛTS TRÈS DISPARATES

Les opérations de surélévation présentent des durées de chantier plus réduites et des coûts plus modestes que ceux engagés dans une opération de démolition-reconstruction. Néanmoins, les coûts de construction dépendent beaucoup de l'accessibilité du site et de la nature de l'existant. Pour une surélévation de maison individuelle, les prix débuteront à 2 000 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement construite. Pour un immeuble, la surélévation coûtera au minimum 2 500 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

S'ajoutent à cela les coûts externes d'études de faisabilité, les frais d'acte en cas de copropriété, les frais d'architecte (il est obligatoire lorsque la SHON du bâtiment après surélévation /extension est supérieure à 170 m<sup>2</sup>) ... Le recours à un architecte est néanmoins souhaitable quel que soit le projet.

## LA SURÉLEVATION, UNE AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

De nombreuses villes font face au vieillissement de leur parc immobilier et les propriétaires éprouvent des problèmes à trouver des sources de financement pour le rénover. La plus-value sur le foncier dégagé peut absorber le financement de la rénovation du bâtiment car elle génère de la valeur, notamment dans les quartiers où la pression immobilière est forte.

Elle peut être l'occasion de moderniser le système de chauffage et l'isolation, de refaire à neuf la couverture, le ravalement du bâtiment et d'intégrer en toiture des sources de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, récupération d'eaux de pluie)...

## UNE OCCASION DE RÉNOVER ESTHÉTIQUEMENT LES BÂTIMENTS

La surélévation permet de faire évoluer l'esthétique d'un bâtiment et ainsi de faire vivre le patrimoine des villes. L'architecture de la surélévation et son habillage peuvent permettre de dynamiser une façade ancienne très répétitive. La surélévation doit être d'une qualité architecturale, par sa conception et son aspect, équivalente ou supérieure à la construction existante.

Rue de Tlemcen dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement de Paris



(source : FORDAQ)

## UNE INTÉGRATION URBAINE NÉCESSAIRE

La surélévation doit être compatible avec une certaine qualité d'insertion dans le paysage urbain environnant. Elle peut améliorer, voire corriger la physionomie d'une rue. Par exemple, elle peut permettre d'aligner les bâtiments d'une rue qui s'élèveraient à une hauteur disparate et redonner à la rue un profil plus harmonieux. Les contraintes à respecter sont notamment de conserver un prospect et un alignement convenable.

## LA SURÉLEVATION CRÉE-T-ELLE DU LOGEMENT ?

Il semble que les surélévations créent rarement de nouveaux logements. Selon l'APUR, à Paris, « seuls 14 % des dossiers autorisés de 2006 à 2011 correspondent à des travaux qui visent à créer un ou plusieurs logements supplémentaires grâce à une

surélévation ». « La plupart des surélévations correspondent ainsi à l'extension d'un logement, le plus souvent d'une maison individuelle appartenant à un propriétaire unique. »

## LE CAS COMPLEXE DES COPROPRIÉTÉS

Dans le cas d'une copropriété, la surélévation présente des avantages non négligeables. L'intérêt majeur est la création d'une plus-value financière avec l'aliénation du droit de rehausser. La surélévation génère également l'augmentation des millièmes servant de base au calcul de répartition des charges. Ainsi, elles baissent pour chaque propriétaire, sauf en cas d'acquisition de la nouvelle surface construite. Enfin, la surélévation provoque un impact thermique positif (meilleure compacité) et ainsi une meilleure performance énergétique de l'immeuble, créatrice de réduction des charges.

Néanmoins, la surélévation en copropriété est complexe car soumise au système de vote de la copropriété (cf. *Qu'en Savons-nous ?* n°80 : Les copropriétés). Bien qu'il ait été assoupli par la loi Boutin, puis la loi ALUR (voir plus loin), il est difficile d'obtenir les voix requises pour permettre ce type d'opération. À Paris, 55 % des parcelles surélevées appartiennent à un propriétaire unique contre 27 % qui sont des copropriétés.

## UN POTENTIEL : LE LOGEMENT SOCIAL ET LES SERVICES PUBLICS

Les bailleurs sociaux disposent d'un patrimoine bâti important notamment en zones tendues où le foncier est rare et cher. La surélévation permet la réalisation de logements sociaux neufs dans ces zones de manière rapide et à moindre coût, la charge foncière étant déjà portée, introduisant ainsi de la mixité sociale. Même si ces opérations demandent une technicité particulière, des exemples novateurs existent, notamment en Île-de-France.

Un potentiel de surélévation important se situe également sur les terrains dévoués aux services publics (écoles, collèges, lycées...) dont les parcelles sont parmi les moins denses. (La surélévation – *Rapport au Président de l'ADFA Ministère du Logement, Ministère du Développement Durable*, janvier 2013).

### Logements sociaux à Saint-Denis



(source : Cyberarchi)

## DES EXEMPLES CAENNAIS

Des surélévations ont été constatées à Caen, mais dans des proportions limitées. Elles sont anciennes mais aussi récentes et se localisent dans les quartiers anciens, notamment ceux du centre-ville.

À Caen, il existe des surélévations récentes, notamment au-dessus de maisons individuelles.

### Une surélévation ancienne, rue Saint-Ouen à Caen



(source : Google Street)

Cette maison individuelle, située entre le port et l'Abbaye aux Dames à Caen, insérée entre deux immeubles a rehaussé son deuxième étage et créé un étage supplémentaire. Les propriétaires ont profité de ce projet pour rénover énergétiquement leur habitation qui, malgré l'augmentation de la surface habitable, a vu sa consommation d'énergie baisser. La surélévation a permis l'alignement avec les immeubles contigus et une modernisation réussie de la façade.

De rares immeubles collectifs ont été surélevés. En voici un exemple :

### Une surélévation récente de maison individuelle



(sources : Google Street et www.prixnational-boisconstruction.org)

Dans le centre-ville de Caen, cet immeuble en partie reconstruit après les bombardements de 1944, a vécu une troisième jeunesse (une partie de l'immeuble date du XVIII<sup>e</sup> siècle). À la suite de la fermeture du magasin en rez-de-chaussée et du départ des habitants de l'immeuble, il a été entièrement reconfiguré à l'extérieur comme à l'intérieur, avec une lourde rénovation thermique, l'ajout d'un ascenseur et la création d'un étage supplémentaire.

### Une surélévation d'immeuble dans le centre de Caen



(source : Google Street)

Les matériaux et les couleurs utilisés dans la surélévation révelent l'esthétique de la reconstruction. L'opération a été favorisée par l'absence d'occupant pendant les travaux et l'unicité du propriétaire.

## L'assouplissement de la législation

**La surélévation relève à la fois des droits de la copropriété, des droits de la construction et de l'urbanisme. Les réformes récentes ont pour but de débloquer un certain nombre de projets de surélévation.**

Comme toute opération d'extension d'un bâtiment, la surélévation doit respecter les règles prescrites dans le document d'urbanisme sauf celles énoncées dans l'ordonnance du 3 octobre 2013.

**Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement : des dérogations possibles au document d'urbanisme.**

Lorsque le bâtiment surélevé ne dispose pas d'aires de stationnements, ou en dispose mais avec un nombre de places insuffisant pour répondre aux règles de PLU appliquées à la création de surface, il est possible d'y déroger, mais cette dernière est conditionnée par plusieurs critères tels la bonne desserte en transport en commun, la proximité d'une offre de stationnements publique ou privée non saturée et les difficultés techniques liées à la nature du sol...

Lorsque la construction existante surélevée est contiguë à un bâtiment, les dérogations accordées peuvent porter sur les règles définissant le gabarit, fixées par le Plan Local d'Urbanisme, afin de déroger à la hauteur maximale de la construction. Différents critères seront examinés, notamment le respect des objectifs et orientations du PLU, l'intégration dans la façade sur rue, le respect des objectifs de créations de logements et de mixité sociale...

**Loi de finance rectificative pour 2012 prorogée jusqu'au 31 décembre 2017**

La loi de finance rectificative pour 2012 exonère les plus-values réalisées lors de la cession d'un droit de surélévation d'immeuble en vue de construire des locaux d'habitation.

Afin d'inciter fiscalement à la création de logements, l'article 10-I proroge jusqu'au 31 décembre 2017 ce dispositif d'exonération fiscale temporaire des plus-values immobilières.

**Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR ou Loi Duflot II**

- La Loi ALUR a supprimé purement et simplement le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) c'est à dire la proportion de mètres carrés constructibles attachée à chaque terrain dans les PLU, avec effet immédiat. Cette suppression ne s'applique qu'aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et non aux Plans d'Occupation des Sols (POS). Les règles applicables en matière d'évaluation des droits à construire sont les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol.
- La loi ALUR fait également évoluer le système de vote en cas de copropriété. Si les copropriétaires sont maîtres d'ouvrage, il sera nécessaire d'obtenir la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires. En zone de droit de préemption, depuis la loi Boutin, du 25 mars 2009, le vote doit se faire à la majorité des voix des copropriétaires.

Désormais donc, l'article 61 de la Loi ALUR supprime l'accord unanime des copropriétaires du dernier étage et leur octroie un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble les locaux privés créés ou de la cession par celui-ci de son droit à surélever. Le vote en faveur d'un promoteur de l'aliénation du droit de surélever doit lui se faire à la double majorité des propriétaires (majorité, exprimée en nombre, de tous les copropriétaires détenant les deux tiers des voix, exprimées en tantième).

**Le foncier produit par la surélévation est un foncier à conquérir a fortiori dans un contexte de crise. Son potentiel est difficile à évaluer et dépend de chaque contexte local, des droits à construire en extension et de la pression immobilière.**

**Solution séduisante pour densifier la ville et améliorer l'efficacité énergétique des logements sans rogner sur les espaces de respiration, l'exemple parisien nous apprend néanmoins que la surélévation est peu créatrice de logements et constitue plutôt une rente de situation pour des propriétaires, souvent aisés, de logements bien situés. Cependant, dans certains cas, notamment pour les bailleurs sociaux, elle paraît un outil pertinent au service de la création de logements, de la mixité sociale et de la mixité urbaine.**

- [www.surmontoit.com](http://www.surmontoit.com)
- APUR, Construire mieux et plus durable : incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien, décembre 2014.
- LE CORVEC Gaël, La surélévation des bâtiments existants : les freins à cet outil innovant de rénovation urbaine, mémoire EMN, juin 2015.
- Qu'en savons-nous ? n°80 : La copropriété, une entité juridique complexe - janv. 2016, AUCAME.

**Directeur de la publication :** Patrice DUNY

**Contact :** [fanny.cauchy@aucame.fr](mailto:fanny.cauchy@aucame.fr)

**Réalisation et mise en page :** AUCAME 2016

**Illustrations :** AUCAME, sauf mention contraire

DÉPÔT LÉGAL : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016  
ISSN : 1964-5155



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00  
[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,  
flashez ce QR Code

