



WEBINAIRE

Surélévation en copropriété privée : Opportunité et cadre de l'intervention

22 juin 2023 • 9h-10h
Gratuit • Sur inscription

Avec

BAT.Y.LAB et





WEBINAIRE

Surélévation en copropriété privée : Opportunité et cadre de l'intervention

[Programme]

- **Cadre réglementaire favorable**
Quentin GUILLET, *BATYLAB*
- **Retour d'expérience : La maison sur les toits, Brest**
Claire BERNARD, Architecte & **Charles CROZON**, porteur de projet
- **Retour d'expérience de l'ARMEC : La résidence Château de Maurepas, Rennes**
Marie-Hélène DUPRAT, Armec & **Gilles QUIGNON**, Armec
- **Temps d'échanges & conclusion**

Cadre réglementaire favorable

Le temps du projet de surélévation



Pour en savoir plus

Genèse

Étude de faisabilité administrative et juridique

Étude de faisabilité technique

Étude de faisabilité financière

Approbation en Assemblée Générale (AG)

Permis de construire

Réalisation

Livraison

Qu'est-ce qu'une surélévation ?

Une opération de surélévation consiste à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol. Les types de surélévation possibles varient selon le bâti existant, en fonction de la structure et des fondations, de la solidité des murs actuels, du matériau constituant l'ossature du bâti existant (béton, bois, acier...), du type de charpente et de la pente du toit existant, etc

©La surélévation, Outil de rénovation globale des copropriétés. Guide pour les collectivités territoriales, Réalisé par l'ANIL - Janvier 2023

MAJ des statuts de la copropriété

BAT.Y.L.B
Le réseau des bâtisseurs durables

Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

Droit de la copropriété

- La loi du 10 juillet 1965 fixe le statut de copropriété et la notion de surélévation apparaît à cette occasion dans les règlements de copropriété
 - « droit à bâtir »



Le droit de surélévation se traduit par le droit d'augmenter la surface habitable de votre immeuble. La jurisprudence vient préciser trois critères :

- L'édification d'une construction en dure,
- La prolongation verticale du bâtiment en alignement de façade ou non
- Le rehaussement de la toiture

Pour bénéficier du régime de la surélévation le projet doit comporter des parties privatives.

Des locaux communs se réfèrent à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965

Apport de la cour de cassation :

Toute élévation du bâti ayant un impact sur le niveau du faîtage, qu'il s'agisse d'une élévation courte ou totale de la hauteur du faîtage. (Cf : Cass. 3^e civ. 6 mars 1991, n°89-18.78)



Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

Droit de la copropriété

- **La priorité d'achat**
Le droit de véto des copropriétaires du dernier étage a été supprimé. Aujourd'hui, cette catégorie de copropriétaire n'a que le droit de priorité d'achat. Cela signifie qu'il a le privilège d'acheter en premiers les nouveaux espaces créés. **À défaut, il peut transférer son droit à un tiers.**



- **Les servitudes**
Servitude de vue, servitudes de cour commune, mitoyenneté..
- **Les lots sous comble**
Communs, privés, accessibilité
- **Risque de recours**
Encadrements des préjudices extérieures et intérieures
- **Le règlement de copropriété**

Cession du droit à bâtir

La cession du droit à bâtir bénéficie à l'ensemble du syndicat des copropriétaires.



Cadre réglementaire favorable

Qui est la maîtrise d'ouvrage ?

- Le syndicat des copropriétaires
 - Souscrire un prêt collectif ou collectif à adhésion individuelle
 - Assurances « dommage ouvrage » (DO) et « tous risques chantier » (TRC)
- Réalisation par un tiers, droit de la promotion immobilière
 - Conseils : passer par un acte notarié, réaliser un appel d'offre à promoteur
 - Avantages : bénéficier des garanties légales contre les malfaçons, assurance DO et les garanties d'achèvement des travaux.



©UPFACTOR



Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

Droit de la copropriété

● Quelles règles de majorité ?

Pour les copropriétés à plusieurs bâtiments, prévoir une **assemblée spéciale** aux mêmes conditions de majorité



	Maîtrise d'ouvrage directe	Cession du droit de surélever
Principe	La majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix [double majorité de l'article 26 (loi du 10.7.65 : art. 35)] Des passerelles de majorités permettent d'obtenir une autorisation en copropriété à une majorité plus souple, sous conditions (loi du 10.7.65 : art. 25-1 et 26-1).	
Exception	La majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue de l'article 25 [loi du 10.7.65 : art. 30]) suffit si la surélévation entraîne la création de locaux à usage commun.	La majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue de l'article 25) suffit si l'immeuble concerné est situé dans une zone de préemption urbaine.
	Unanimité requise si la surélévation projetée : - est contraire à la destination de l'immeuble (Cass. Civ III n° 14-233.43 du 26.5.16) ; - porte atteinte aux conditions de jouissance des parties privatives des copropriétaires.	



Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

Droit de la copropriété

- Apports de la loi Climat et Résilience : **le projet de Plan pluriannuel de travaux**, obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Il doit comprendre :
 - une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ;
 - une estimation du niveau de performance énergétique ;
 - une proposition d'échéancier.

Approche architecturale / Les façades



Façade Nord

Des façades, des surfaces aujourd'hui in-exploitées :

- Des façades banales aux matériaux vieillissants



Façade Sud



Détail de réparation, façade Nord

Dans quels délais ?

- du 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) ;
- du 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- du 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots



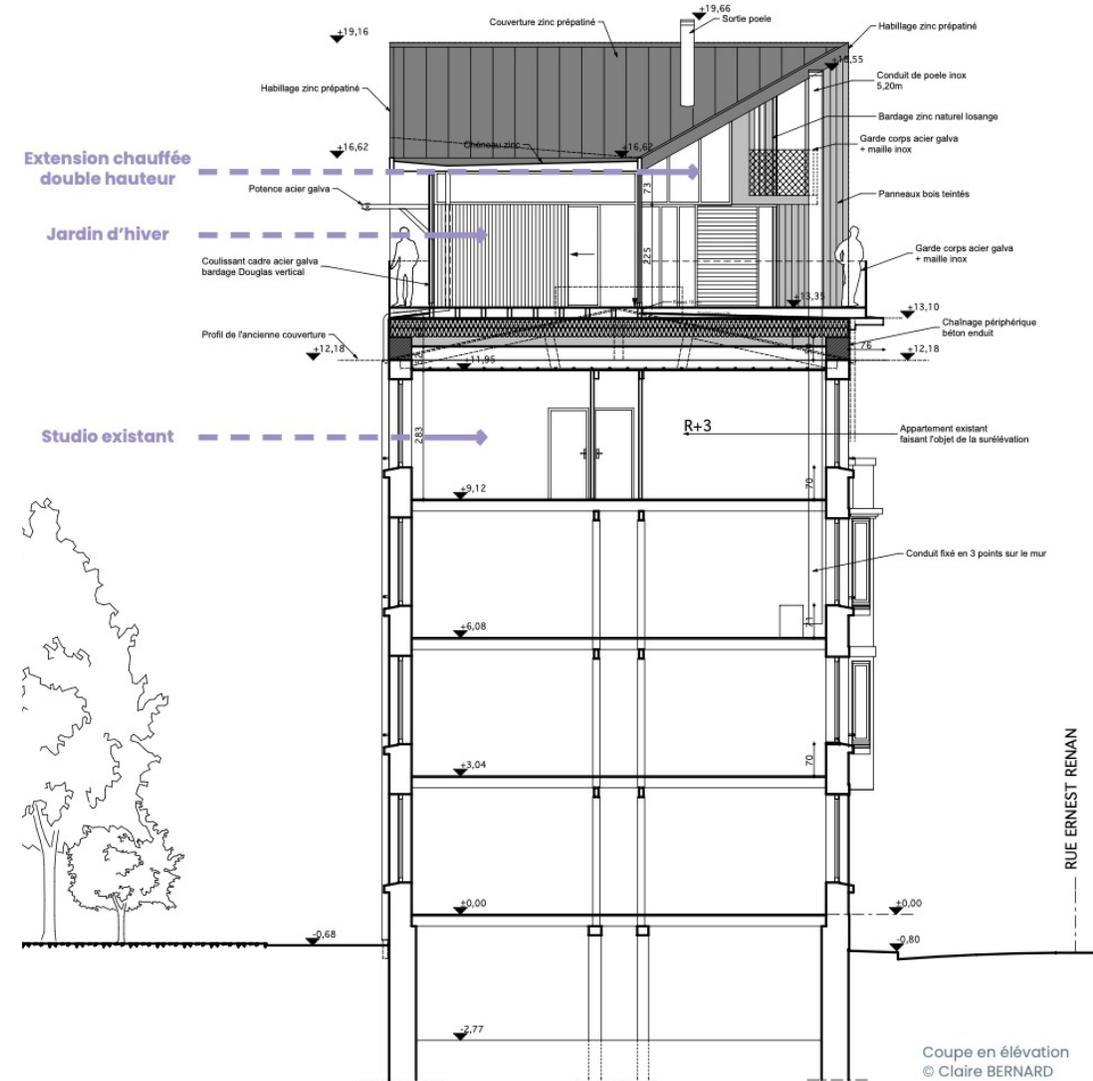
Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

Code de l'urbanisme

- La loi ALUR de 2014 assouplit les réglementations concernant la surélévation des immeubles en **supprimant le coefficient d'occupation des sols.**
- Le projet doit être conforme aux règles d'urbanismes : PLU, PLUi, périmètres ABF...

Cohérence des politiques publiques et des stratégies territoriales



Cadre réglementaire favorable

Faisabilité administrative et juridique

CU et CCH

● Dérogations aux règles d'urbanisme

Dans certaines communes, l'autorité chargée de délivrer le permis de construire peut déroger au PLU ou au document en tenant lieu pour autoriser la surélévation d'une construction (CU : L.152-6), sous conditions.

● Dérogations aux règles du CCH

Le préfet peut accorder, au cas par cas, des dérogations aux règles prévues par le CCH lorsqu'elles concernent les dispositions concernant l'isolation acoustique, le passage des brancards, les ascenseurs, l'aération, la protection des personnes contre l'incendie, la communication électronique à très haut débit en fibre optique, l'accessibilité aux personnes.



Surélévation potentielle maximale avant la loi ALUR, Paris 11e



Surélévation potentielle maximale dans le cadre de la loi ALUR, Paris 11e

Quelles communes ?

- dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (CGI : art. 232);
- dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (CCH : L.302-5, dernier alinéa du II);
- dans le périmètre d'une Grande opération d'urbanisme (GOU) (CU : L.312-3);
- dans les secteurs d'intervention comprenant en centre-ville des Opérations de revitalisation de territoire (ORT) (CCH : L.303-2).



Cadre réglementaire favorable

Faisabilité technique et architecturale

- Étude structure
- Étude géotechnique (nature des sols et fondation)
- Étude architecturale (DTG, BE fluides, thermique...)
- Intervention d'un géomètre-expert
- Études relatives au dépôt de PC (Respect de la RE2020, norme d'accessibilité, sécurité incendie...)



- Études relatives à la restauration, rénovation ou mise en conformité du bâti existant



Approche économique

Dépenses

● Études préalables

- Études de sol ;
- Études structure ;
- Études thermiques ;
- Études réglementaires ;
- Diagnostic complet de la copropriété...

● Coûts administratifs

- Les honoraires du géomètre-expert :
 - relevés, réécriture du règlement de copropriété et modification de l'État descriptif de division (EDD), servitudes éventuelles, compte de mitoyenneté si utilisation des avoisinants ;
- Les honoraires de syndic ;
- L'assurance dommages-ouvrage et tous risques chantier ;
- Les frais de notaire.

● Coût des travaux

- Travaux de réalisation
 - Les frais relatifs à la réalisation de l'interface entre la surélévation et le bâtiment existant (prolongement des réseaux...);
- Le coût de la déconstruction de la toiture du bâtiment existant ainsi que l'évacuation des gravats
 - Amiante ? Plomb ?...
- Les honoraires d'architecte ;

● Frais financier

- Les frais liés à la souscription d'un prêt ;
- La TVA immobilière et les taxes d'urbanisme : taxe d'aménagement, Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) si les travaux affectent le sous-sol, Participation pour Voirie et Réseaux (PVR).

L'ensemble des coûts peuvent être négociés lors d'une cession à tiers + la redevance aux copropriétaires selon la valeur du droit à bâtir



Approche économique

Recettes

● La vente

La **cession du droit de surélévation** entraîne une rentrée d'argent qui se divise de plein droit entre les copropriétaires, proportionnellement à leur nombre de tantièmes (loi du 10.7.65 : art. 16-1).

● Fiscalité

Exonération d'imposition sur la plus-value immobilière ;

- Le droit de surélévation acquis doit être affecté exclusivement à la réalisation de locaux d'habitation dans les quatre ans de l'acquisition.

Exonération temporaire de la taxe foncière pendant deux ans à compter de l'achèvement (CGI : art. 1383).

BATYLAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



Logements créés par surélévation d'un immeuble de type faubourien, avec végétalisation des terrasses, Paris 19^e



Surélévation d'un bâtiment en copropriété, Paris 13^e

La surélévation

Quels enjeux ?

Avantages urbains et sociaux

Éviter l'étalement urbain, contribuer à un urbanisme négocié, réaliser des logements sociaux de qualité, apporter de la mixité d'usage (encadrée), créer des logements, rendre souverain...

L'architecture

Favoriser l'insertion paysagère, permettre des circulations, développer les connaissances de l'immeuble...

Avantages économiques

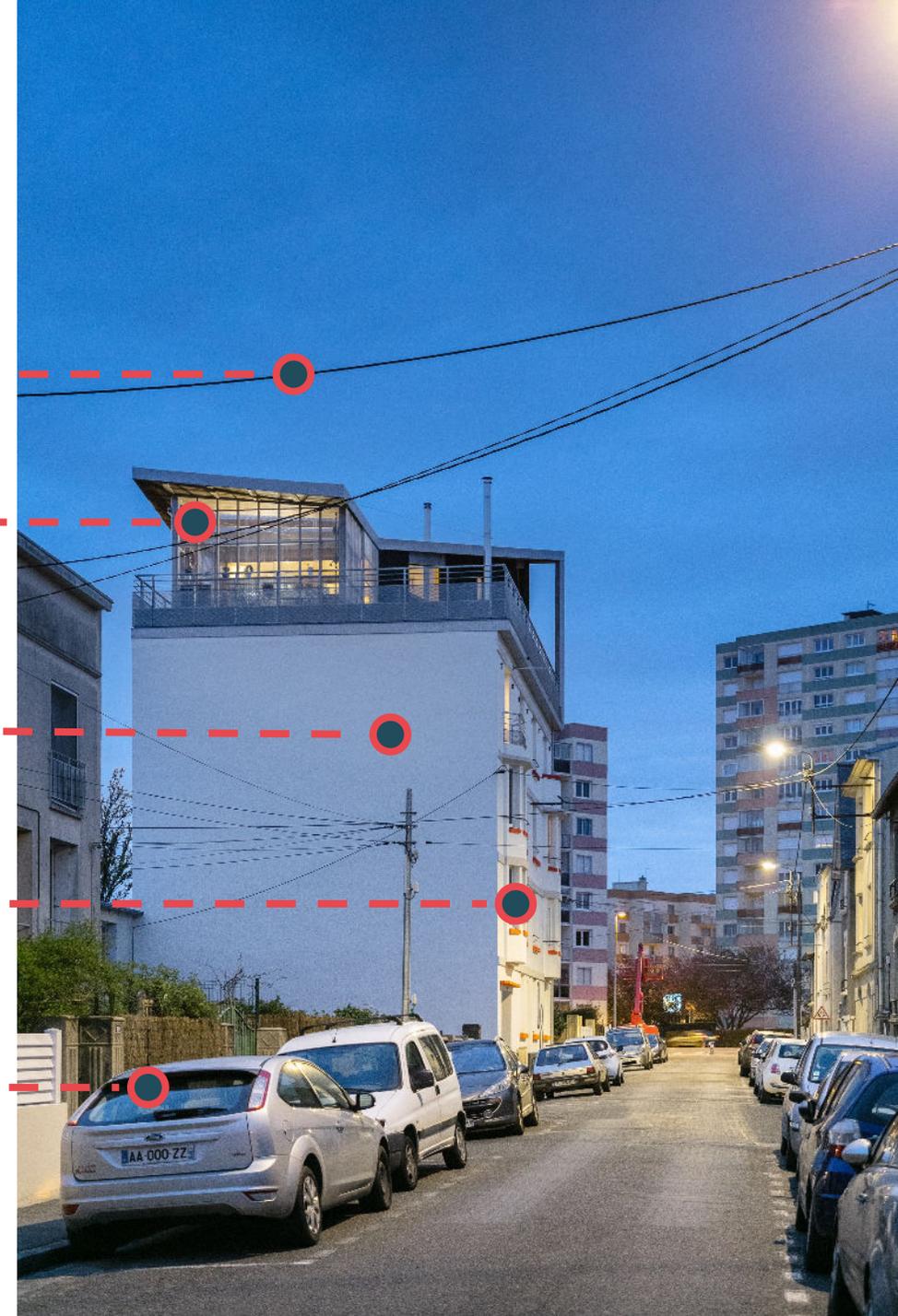
Créer de la trésorerie, diminuer les charges, augmenter la valeur vénale, réduire les factures énergétiques...

L'écologie – l'environnement

Éviter l'étalement urbain, augmenter la performance des enveloppes, des systèmes (ENRR), végétaliser...

La santé

Sortir de la précarité (financière, énergétique...), créer des espaces de qualité (vues, terrasses, balcons...), sécuriser (DTG), rendre accessible, végétaliser...



Projet de surélévation par une « maison individuelle »

La maison sur les toits, Brest

BAT.Y.LAB

RETOURS D'EXPERIENCE

Une maison sur les Toits

BREST (29)
Rénovation et surélévation

Surélévation bas carbone d'une maison en copropriété

Partenaires de nos actions

Membre du réseau :



Pour en savoir plus



Claire Bernard, Architecte, Yannick **Jegado** & Charle **Crozon**, Mœa

BAT.Y.LAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



D'abord, une histoire de personnes

Une maîtrise d'ouvrage motrice

Négociation
auprès du
syndicat des
copropriétaires

Une Moa impliquée dans la
vie de la copropriété

La volonté de voir aboutir le
projet suivant, un
programme clair :

- Pas d'artificialisation de sol
- Un maximum de matériaux biosourcés / naturels

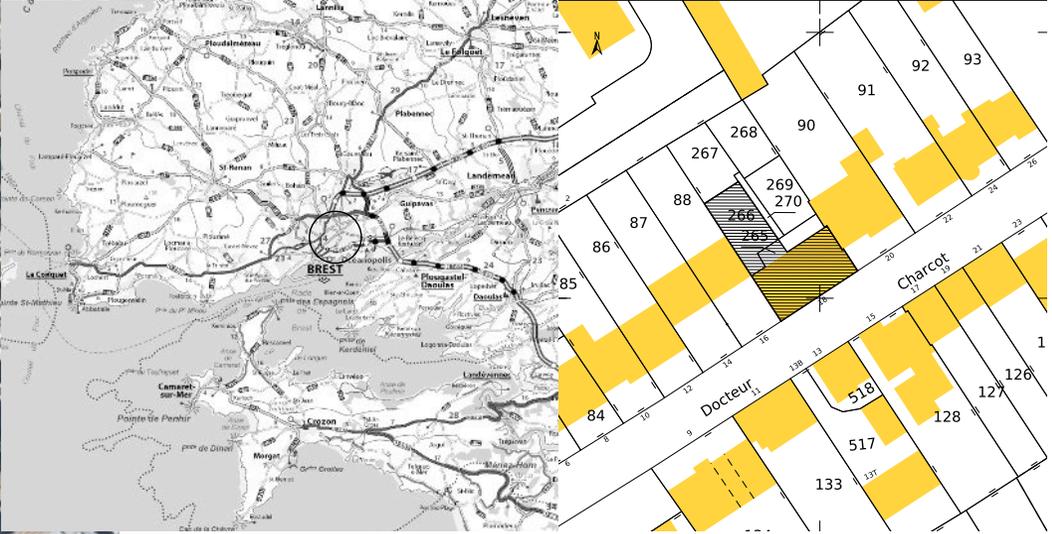
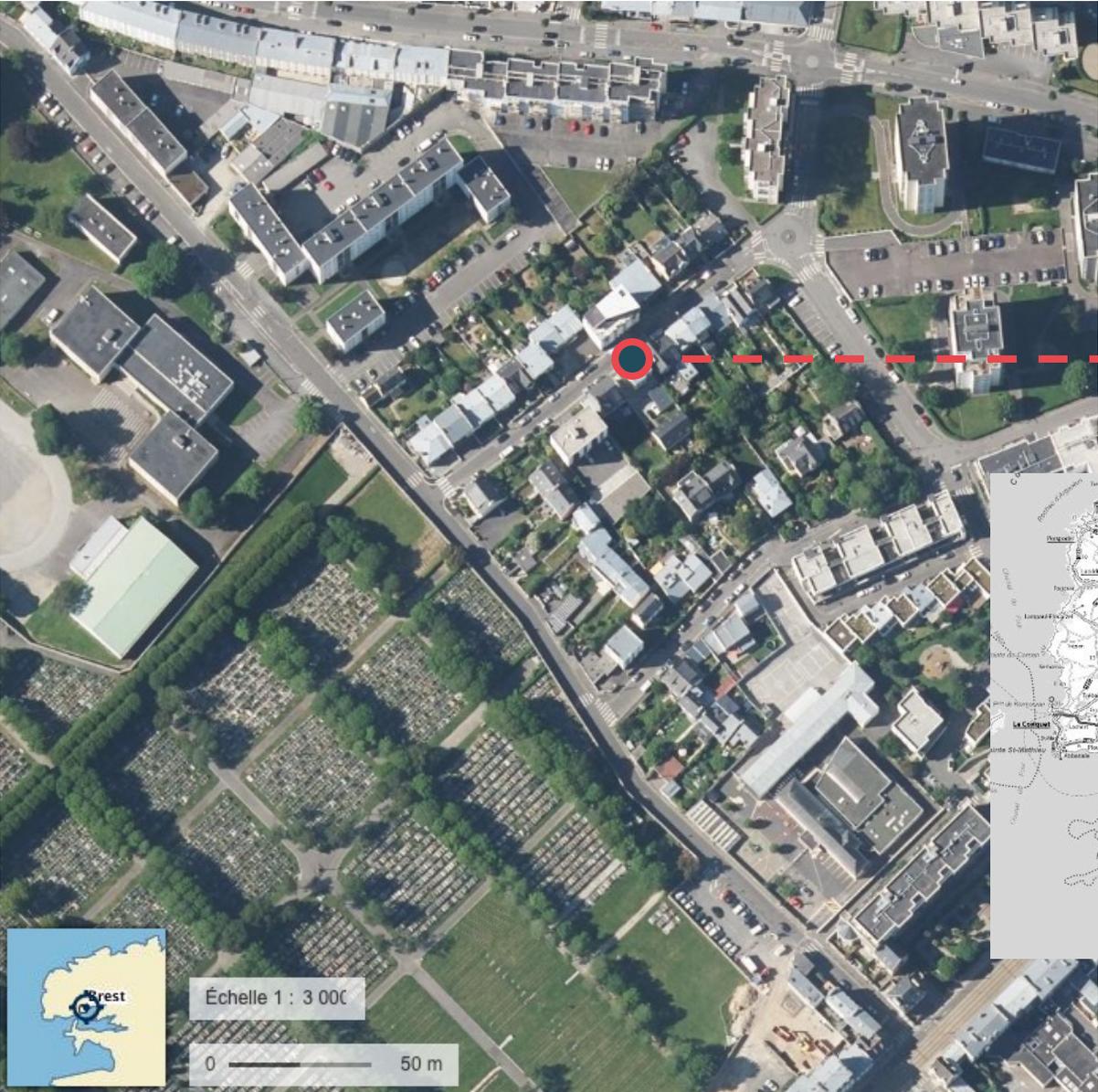


Implantation du projet

L'intégration architecturale

Gestion des vis-à-vis avec l'existant et les futures évolutions

Implantation à l'interface entre deux modèles urbains



BAT.Y.LAB
Le réseau des bâtisseurs durables



Échelle 1 : 3 000
0 50 m

Avant



Après



BATYLAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



Programme de travaux

Descriptif

ECS

Ballon accumulateur 300l double échangeur + 2 capteurs à tubes sous vide VTC15 - 4,72 m²

CHAUFFAGE

Poêle à bois Dan Skan, 2-7kW, rendement 82% et conservation de la chaudière gaz

Consommation : 1,5 stère + gaz 60 kWh/m².an

APPARTEMENT

Doublages des murs en Fermacell, laine de bois de bois 45/45, habillage plafond Fermacell, 3 huisseries alu double vitrage avec argon

TOITURE

Zinc, membrane Delta Treia et poutres, entretoises, chevrons, pare-pluie, tasseaux de ventilation, voliges, laine de bois 300 mm, frein vapeur, finition peuplier.

SOL

Poutre et poteaux, solives 75/200, ouate de cellulose soufflée, plancher OSB 22mm, panneaux fibre de bois

PLANCHER

Parquet bois sur OSB 22mm, isolation ouate de cellulose soufflée en solives, Fermacell

DIVERS

Parquet, mezzanine, 2 escaliers, aménagement de salle de bain, aménagement de cuisine, cloisonnement.

Ventilation : Ventilation double flux Atlantic

Peintures : peintures intérieures et extérieures faites maison

RÉNOVATION TOITURE DE L'IMMEUBLE

Dépose de l'ancien toit,

Chaînage béton armé sur les murs périphériques 20cm,

Structure : poutres et poteaux lamellé-collé supports solives bois 75/200

Isolation : ouate de cellulose soufflée

PART D'AUTO CONSTRUCTION

Plomberie, électricité, finitions, parquet flottant, carrelages.

MURS

Bardage pin douglas ou aluminium, tasseaux de ventilation, pare-pluie, OSB, panneaux fibre de bois 60mm et insufflation ouate de cellulose, Fermacell

MENUISERIES

2 baies coulissantes, 8 fenêtres, 6 chassis fixes alu double vitrage 4/16/4 avec argon

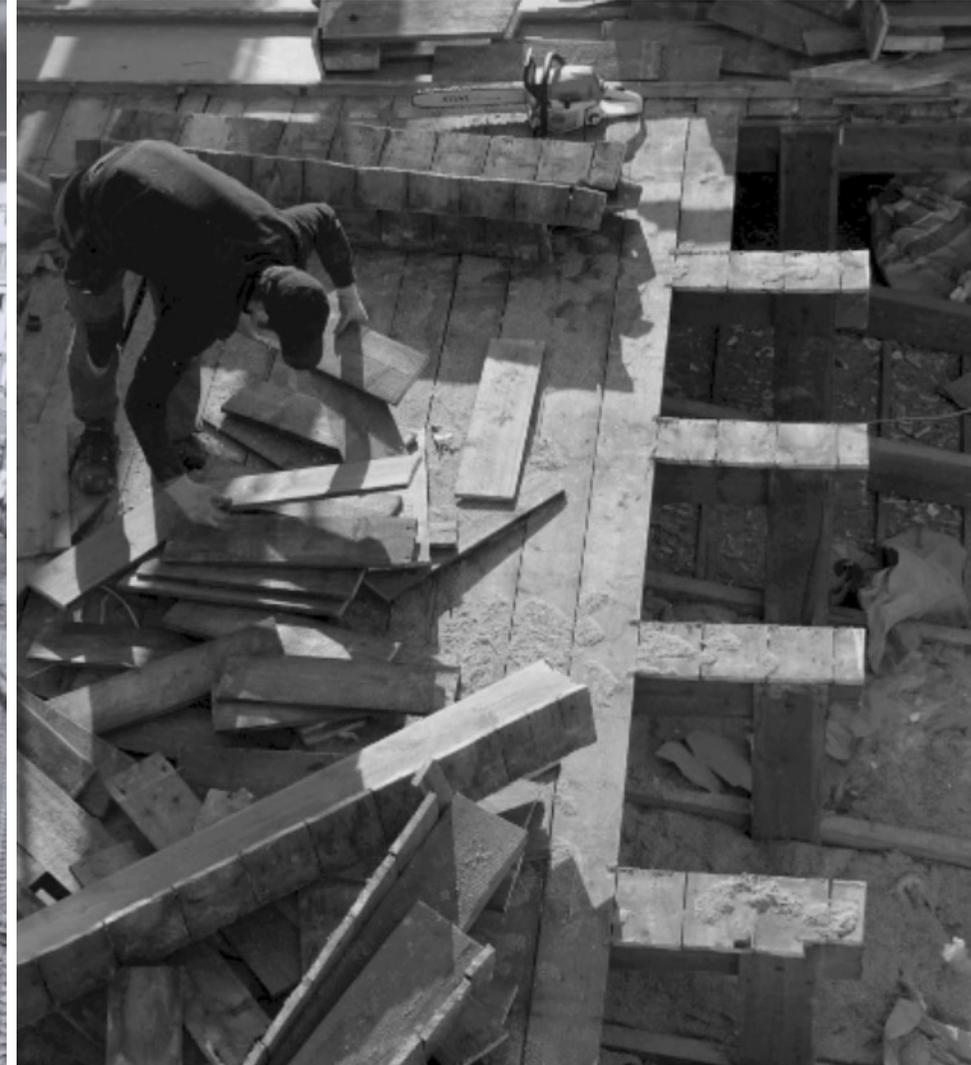
JARDIN D'HIVER

Douglas 28/145 posé sur lambourdes et bardages simple peau polycarbonate



Le temps du chantier

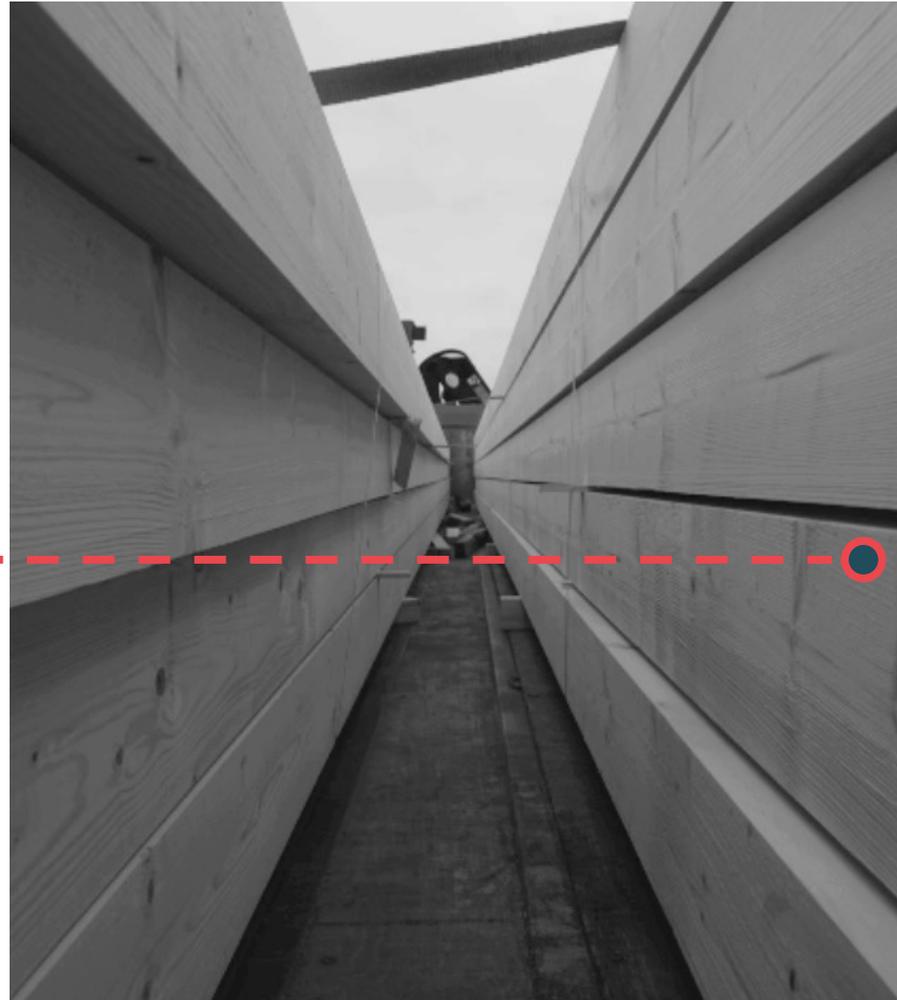
Dépose et démolition



Le temps du chantier

Structure bois : le plancher

Plancher bas en bois
sur ceinture béton



BATY.LAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



Le temps du chantier

Structure bois : Parois structure bois

Structure légère

Finition bois



Le temps du chantier

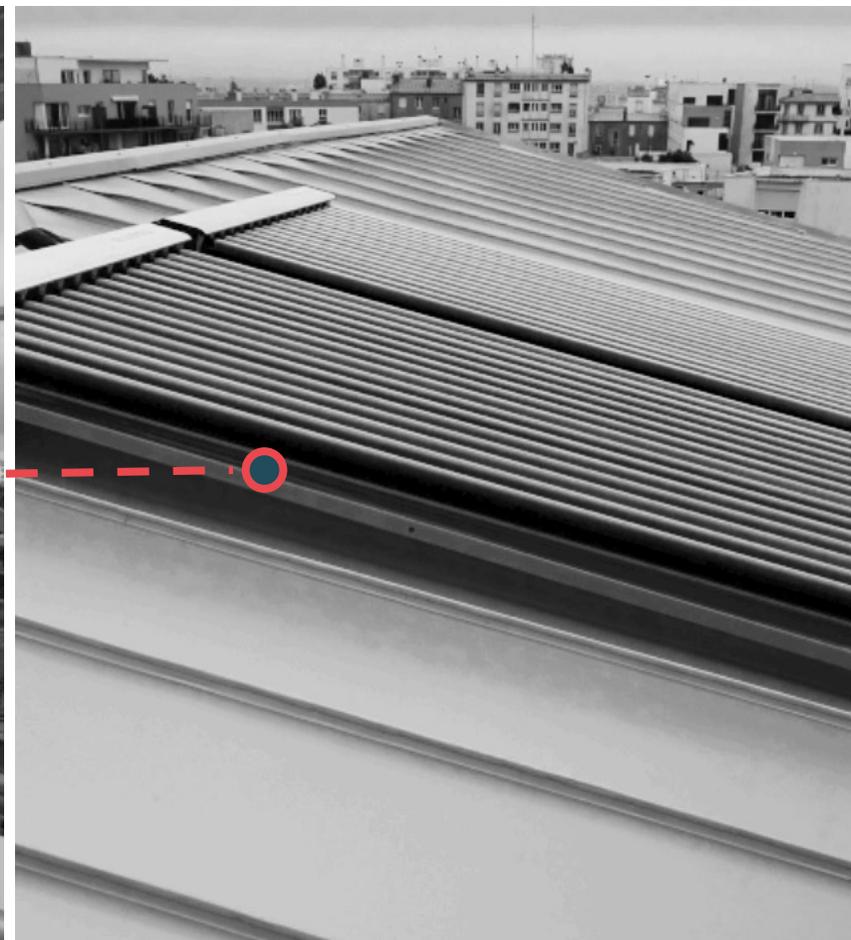
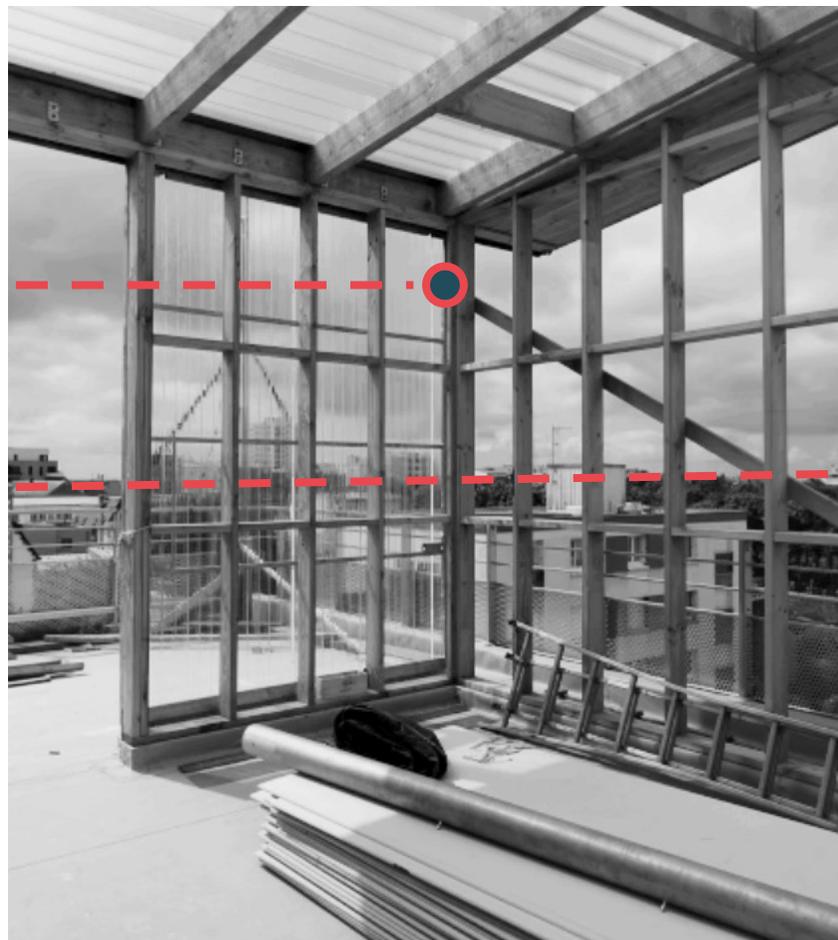
Systemes sobres

Réutiliser l'existant :
Chaudière gaz
réemployée

S'inspirer du
bioclimatisme

Valoriser les énergies
renouvelables

BATYLAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



Finitions intérieures & extérieures

Plafond bois

Bardage bois

Peintures
naturelles

Parquet massif



BATYLAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables



Projet de surélévation par 2 étage de bureaux

Résidence, Château de Maurepas à Rennes

OBJET & CADRE DE L'ETUDE



DIAGNOSTICS :

- Approche Urbaine
- Approche Patrimoniale
- Approche Environnementale
- Approche Humaine
- Approche Financière

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

ENJEUX



SCENARIOS :

- Scénario 1
- Scénario 2
- Scénario 3
- Scénario 4

SYNTHESE DES SCENARIOS



**Marie-Hélène DUPRAT, Armec &
Gilles QUIGNON, Armec**



Les diagnostics

Espaces extérieurs



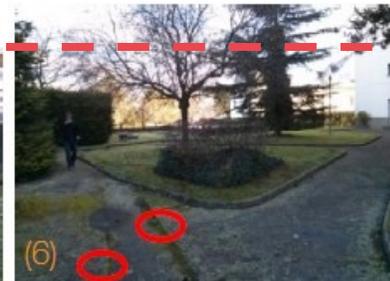
Des accès confidentiels :

- Accès principal (piéton) excentré et masqué depuis la rue de Fougères (1)
- Accès secondaires (véhicules) par les rues Windor et Charpentier (2)



Des espaces verts importants mais peu utilisés :

- Une haie assez dense sur l'avant de l'immeuble (3)
- Un engazonnement sommaire et étendu sur l'arrière de l'immeuble (4)



Quelques signes de dégradation :

- Infiltrations ponctuelles (5)
- Cheminements à l'arrière endommagés par des poussées racinaires (6)

Tout projet, qu'il concerne une **rénovation globale** ou une **surélévation**, nécessite une approche globale.

Elle se caractérise par :

- L'audit global de performance
- Le diagnostic technique globale

Puis est pérennisé par le PPT (programme pluriannuel de travaux)



Les diaglostics

Accessibilité, stationnement et garages

- 5 entrées indépendantes :
 - Chaque entrée dessert une cage d'escalier (14 logements)
 - Une entrée côté rue et côté cours pour chaque cage d'escalier



- ▶ Accès principaux piétons
- ▶ Accès secondaires piétons
- ▶ Accès arrières piétons
- ▶ Accès voitures
- - - Barrières, grilles
- - - Barrières végétales, haies

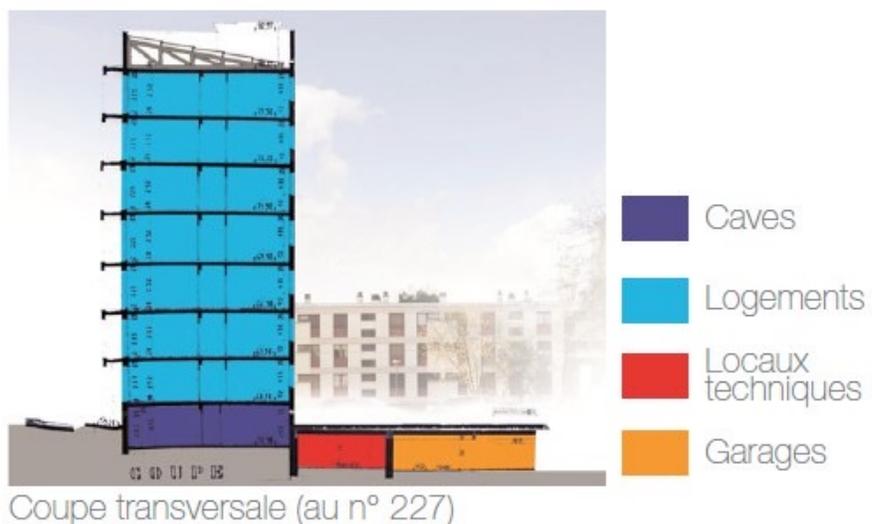


Les diagnostics

Structure de l'immeuble



- Une structure porteuse simple :
 - Un système constructif en poteaux-poutres
 - Trois entités structurellement indépendantes



- Un programme réparti sur deux niveaux différents :
 - Une première entité comprenant les caves et les logements
 - Un second bloc comprenant les espaces techniques et les garages

Les diagnostics

Qualité de l'enveloppe



Façade Nord

- Des façades, des surfaces aujourd'hui in-exploitées :
 - Des façades banales aux matériaux vieillissants



Façade Sud



Fissures

Détail de réparation, façade Nord

Les diaglostics

Sociologie du syndicat des copropriétaires

n°	213		215		227		229		231	
	G	D	G	D	G	D	G	D	G	D
6eme					Propriétaires			Locataires	Propriétaires	
5eme				Locataires	Propriétaires	Locataires		Propriétaires		
4eme	Locataires				Propriétaires					
3eme	Locataires	Locataires			Locataires	Propriétaires		Propriétaires		
2eme		Propriétaires			Propriétaires	Locataires				Propriétaires
1er	Propriétaires				Propriétaires		Propriétaires			
RDC		Locataires	Locataires	Locataires	Locataires		Locataires	Locataires	Propriétaires	Locataires

propriétaires

(P) 

locataires

(L) 



Statut :

54 % de propriétaires bailleurs

46 % de propriétaires occupants

Recensement : une tendance

une présence majoritaire de locataires

42 % des occupants recensés

Dont 52 % de locataires

n°	223		225		227		229		231	
	G	D	G	D	G	D	G	D	G	D
6eme									Propriétaires	
5eme					Propriétaires					
4eme					Propriétaires					
3eme					Propriétaires		Propriétaires			
2eme		Propriétaires			Propriétaires					Propriétaires
1er	Locataires				Locataires		Propriétaires			
RDC									Propriétaires	



Ancienneté :



(P) : des propriétaires occupants présents depuis longtemps

(L) : des locataires récemment arrivés

n°	223		225		227		229		231	
	G	D	G	D	G	D	G	D	G	D
6eme									Propriétaires	
5eme				Propriétaires		Propriétaires				
4eme	Propriétaires									
3eme	Locataires	Propriétaires			Propriétaires					
2eme						Propriétaires				
1er							Propriétaires			
RDC		Propriétaires	Propriétaires	Propriétaires	Propriétaires		Propriétaires	Propriétaires	Propriétaires	Propriétaires

Cette approche peut être réalisée dans le cadre du **BIC (Bilan initiale de copropriété)**

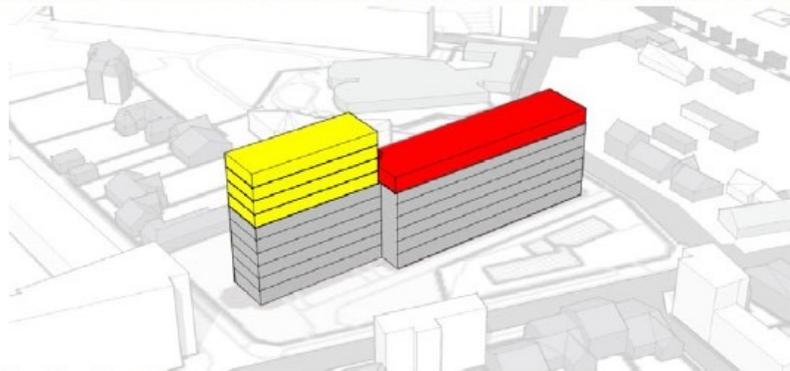


Programme

Quelles destinations pour la surélévation ? Quels impacts sur les accès et usages actuels ?

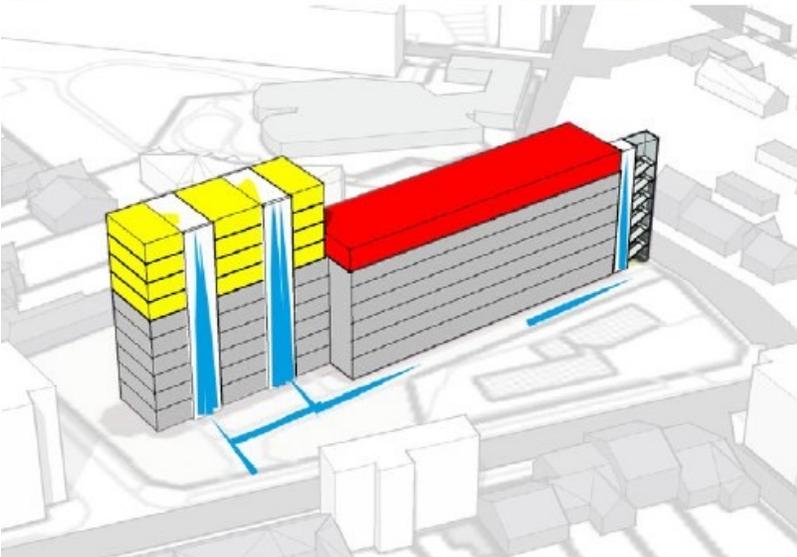
Projet étudiant dit
« Promoteur »

Surélévation de 4
niveaux en jaune et
de 2 niveaux en
rouge



Esquisse du projet

- Réhausse bâtiment A (logements)
- Réhausse bâtiment B (activités)



- Réhausse du Bâtiment A,
- 4 niveaux à destination de logement
≈ 1200 m² de surfaces de planchers



Photomontage

- Bâtiment A
- Prolongation des cages d'ascenseur existantes

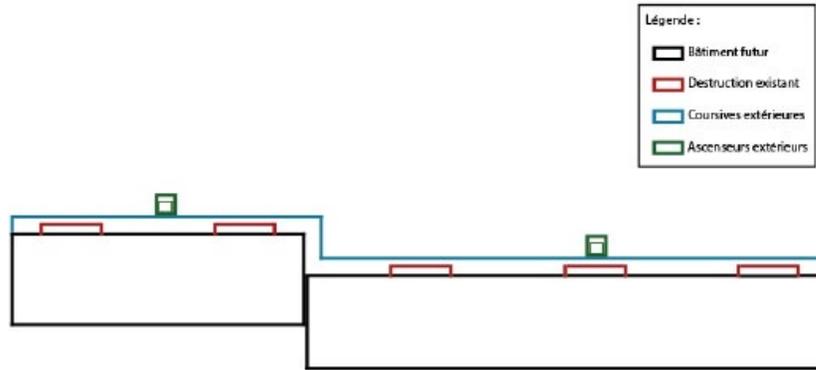
- Bâtiment B
- Accès indépendant ; nouvelle gaine ascenseur



Programme

Quelles destinations pour la surélévation ? Quels impacts sur les accès et usages actuels ?

Projet étudiant dit
« Promoteur »
2 niveaux de
surélévation sur
l'ensemble



- Repositionnement vers l'extérieur et rationalisation du nombre de gaines d'ascenseur et d'escalier : 5 à 2.
 - Permet de réduire les charges de copropriété, d'améliorer l'accessibilité.
- Création de coursives extérieures.
 - Nécessaire si l'on réduit le nombre d'ascenseurs, permet de simplifier les circulations et les accès.
- Réalisation d'une isolation thermique extérieure et un remplacement complet des huisseries.
 - Permet d'améliorer l'isolation de la résidence et de réduire le montant des charges.



Faisabilité

Synthèse : diagnostic - programme



LES ETUDES STRUCTURELLES DE L'IMMEUBLE ONT FAIT CRAINDRE UNE SURCHARGE SUR CERTAINS POTEAUX (5 tonnes/poteau) D'OÙ L'ABANDON DU PROJET

DANS LE CAS DE L'ABOUTISSEMENT DU PROJET LE SCENARIO 2 AVAIT LA PREFERENCE AVEC USAGE EN TERTIAIRE

RESTAIT A REGLER :

- l'obligation de créer de nouvelles places de parking (P.L.U.)
- Modification profonde du règlement de copropriété et considérer cette extension comme un autre bâtiment géré de façon autonome ?

- Vote pour une rénovation globale BBC quelques années plus tard

Finalité du projet

Une opération BBC Effinergie rénovation



BATYLAB
Le réseau
des bâtisseurs
durables





WEBINAIRE

Surélévation en copropriété privée : Opportunité et cadre de l'intervention

22 juin 2023 • 9h-10h
Gratuit • Sur inscription

Avec

BAT.Y.LAB

et



BATYLAB

Le réseau
des bâtisseurs
durables



contact@batylab.bzh

23 rue Victor Hugo
35000 RENNES

**Suivez Batylab
sur les réseaux !**

www.batylab.bzh

