

La surélévation d'immeubles

La loi ALUR a restauré une pratique ancienne, tombée en désuétude : la surélévation des immeubles.

En France, la pénurie de logements impacte l'ensemble du secteur immobilier.

Il manquerait entre 800 000 et un million de logements sur le marché locatif.

La situation est critique dans les zones tendues. La région Auvergne-Rhône-Alpes est concernée & une partie des communes du Rhône et de la Haute-Savoie .

Il s'agit de l'agglomération lyonnaise, d'Annecy .

L'Ain et l'Isère figurent dans la liste des communes tendues. Les terrains disponibles pour l'édification de nouveaux projets immobiliers manquent .

En permettant des surélévations d'immeubles, la législation permet la création de nouveaux logements .

Et évite la destruction d'anciens immeubles.

La surélévation d'immeuble permet de créer de nouveaux appartements dans les combles, ou en modifiant la toiture.

Généralement, ça se fait dans le prolongement de la façade de l'immeuble.

La surélévation d'immeubles est une pratique ancienne, qui était pratiquée sous l'Ancien Régime, et qui a connu son heure de gloire à Paris, & Lyon, Marseille et Saint-Étienne, lors de la Révolution Industrielle.

A partir des années 1960, la législation encourage la démolition des anciens

immeubles insalubres pour des bâtiments modernes.

Depuis 2014, la pratique est à nouveau encouragée, dans les zones tendues, et devient populaire.

En créant de nouveaux lots dans une copropriété, elle fait baisser les charges pour l'ensemble des copropriétaires et des locataires.

La vente de nouveaux appartements, ou des droits à surélever, dégage une plus-value immédiate que les copropriétaires peuvent se partager.

La plus-value créée par la surélévation de l'immeuble est utilisée, pour réaliser de coûteux travaux de rénovation ou de mise aux normes de l'immeuble. Il est possible de réaliser ces chantiers de rénovation simultanément, ou dans la foulée des travaux de surélévation.

Il peut s'agir d'une rénovation des parties communes, ou d'un ravalement de façade, ou bien de l'installation ou du remplacement d'un ascenseur vieillissant. Cette petite manne financière est également de plus en plus souvent utilisée pour effectuer des travaux de rénovation énergétique.

Améliorer l'efficacité thermique de l'immeuble pour lui permettre d'être concurrentiel dans les décennies à venir

La création de nouveaux logements sous les toits permet, en soi, **d'améliorer le diagnostic énergétique de l'ensemble de l'immeuble**. En respectant les dernières Réglementations Thermiques (RT 2012 et, bientôt, RT 2020), ces logements neufs contribuent à améliorer l'isolation du toit, et donc de l'ensemble de l'immeuble.

Pour optimiser cet avantage énergétique dans une démarche rationnelle, une

partie de la plus-value des ventes peut être investie par les copropriétaires dans une amélioration générale des performances thermiques de l'immeuble. Cela peut passer par le remplacement des fenêtres et menuiseries, par un changement des revêtements isolants, ou par le remplacement du chauffage centralisé par des dispositifs individuels, par exemple.

Enfin, la RT 2020 s'inscrit dans une démarche gouvernementale plus large qui vise à développer la production d'énergies renouvelables par les particuliers. Dans certaines régions, les nouvelles toitures peuvent ainsi se voir équipées de panneaux photovoltaïques. Couplés à une refonte de l'isolation d'un immeuble, ces panneaux contribuent à réduire la consommation énergétique de l'ensemble du bâtiment.

Quel est le rôle d'un promoteur dans une surélévation d'immeuble ?

Qui prend la décision de surélever ?

La décision de surélever un immeuble ne peut se faire que par les copropriétaires, ou par le propriétaire unique, le cas échéant. Avant 2014, la décision devait être prise à l'unanimité, ce qui réduisait considérablement les opportunités de surélévation dans les copropriétés. Désormais, la majorité des deux tiers est suffisante.

Il est à noter que les propriétaires de logements situés au dernier étage n'ont aucun droit de veto sur une telle opération. Néanmoins, ils sont prioritaires pour l'acquisition des nouveaux logements construits par la surélévation. Ce peut être l'occasion pour eux de revendre leur ancien appartement, qui aura pris de la valeur, et de profiter de la plus-value de la surélévation pour récupérer un appartement entièrement neuf.

Inversement, le copropriétaire du dernier étage peut décider seul d'une surélévation à des fins privées, pour son seul logement. Mais il en assume alors seul les coûts et les risques, et devra obtenir l'accord des autres propriétaires, comme précédemment.



SOURCE : D'après le ministère du logement