



Et si vous faisiez financer les travaux de votre copropriété?

Bertrand Sliosberg – mercredi 6 juillet 2022



SOMMAIRE

- Qu'est ce que la surélévation?
- Les 7 bénéfices pour votre copropriété
- Votre immeuble est-il éligible à la surélévation
- Etude de cas: la surélévation du 5 rue du Dr Potain



Paris est une grande surélévation



Qu'est-ce que la surélévation (et la promotion aérienne)?

DÉFINITION

Surélever un bâtiment existant consiste à l'élever d'un ou plusieurs niveaux, sans modifier son emprise au sol, pour créer de nouveaux espaces de vie, de travail et de loisirs.

Cette extension consiste donc à densifier le bâtiment, c'est-à-dire de créer de nouvelles surfaces habitables, généralement sur les toits.

Cette pratique prend particulièrement sens dans les grandes villes qui ne pouvaient pratiquement plus créer de nouvelles surfaces habitables supplémentaires.

Paris est à ce titre une ville qui ne peut plus se développer intra-muros car l'espace constructible est très rare.

LA LOI ALUR

Depuis la loi ALUR de mars 2014, les conditions pour construire vers le haut se sont assouplies et de nombreux immeubles parisiens sont éligibles à la surélévation.

En effet, la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols) ainsi que les dérogations possibles introduites par l'ordonnance Duflot permettent de faciliter la création de nouveaux logements en évitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

UNE CONSTRUCTION OPTIMISÉE

Une fois les étapes administratives et juridiques complétées, la surélévation est une opération relativement rapide avec des nuisances limitées.

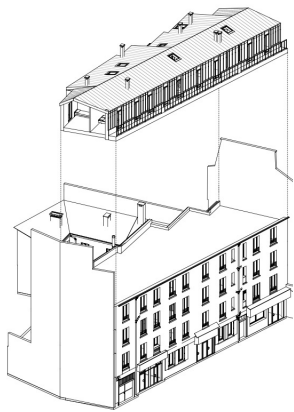
L'utilisation des matériaux légers (ossatures bois ou métal) permet des montages principalement en atelier et une pose rapide, réduisant significativement la durée du gros œuvre (période la plus impactante pour les copropriétaires).

Ces procédés constructifs permettent donc de travailler en milieu habité.

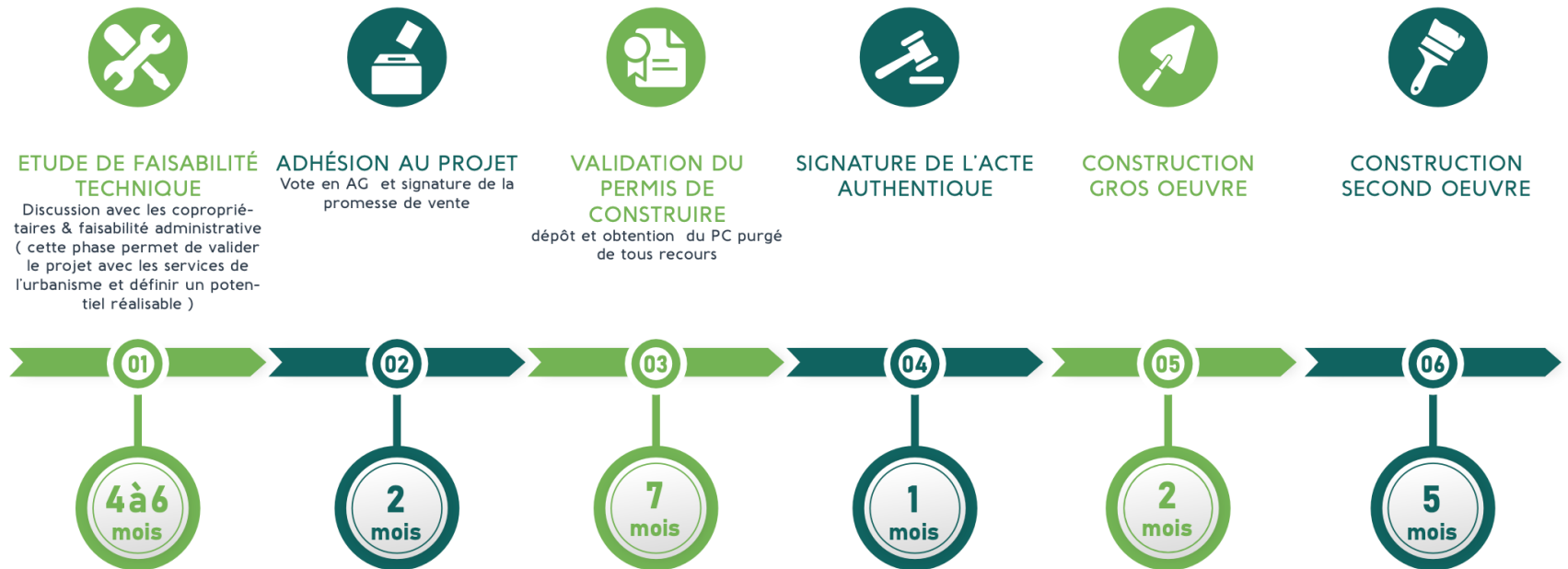
=> Nous achetons le nombre de m² à construire et non pas juste les mètres carrés des combles.

=> Nous réalisons la rénovation des immeubles **ET** les rénovations énergétiques favorisées par la loi Climat et Résilience

un projet de surélévation se passe en 6 étapes et s'étale sur environ 24 mois



Bérénice Curt Architecture



- Création d'un lot d'attente
- Versement de la soulte financière
- Nous devenons co-proprétaires

LA SURÉLEVATION EN CHIFFRE



Les 7 bénéfices pour votre copropriété

- 1 Un Audit complet de votre copropriété
- 2 Le financement de vos travaux de rénovation sans avancer 1€
- 3 L'installation d'un ascenseur
- 4 La baisse des charges de copropriété
- 5 La valorisation de votre patrimoine
- 6 La fin des passoires thermiques
- 7 La surélévation se réalise en milieu habité

ATELIER PARISIEN
DE SURÉLEVATION

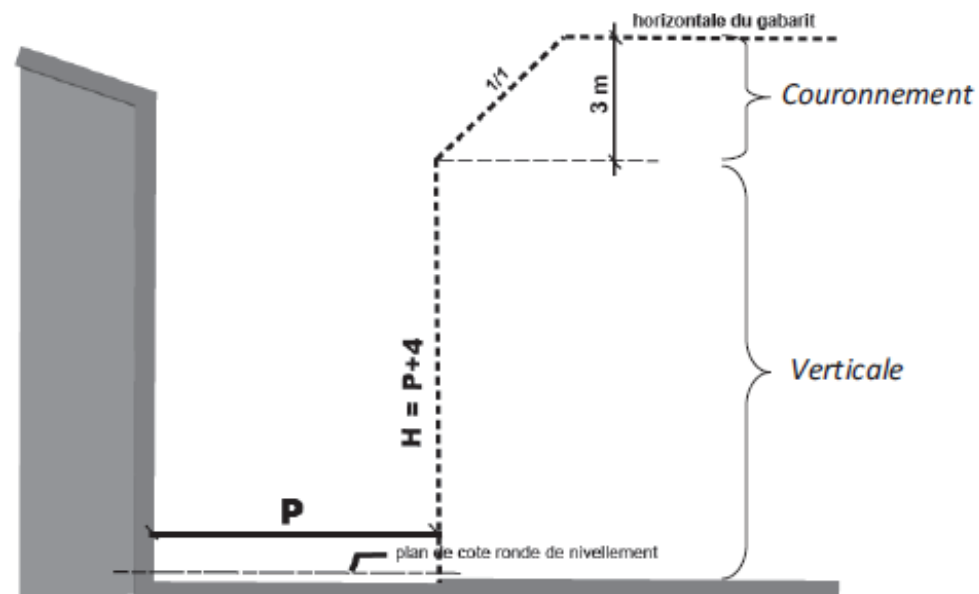


Votre immeuble est-il éligible à la surélévation?

Afin de savoir si un bâtiment peut être surélevé, différentes règles, techniques, administratives et juridiques doivent être étudiées.

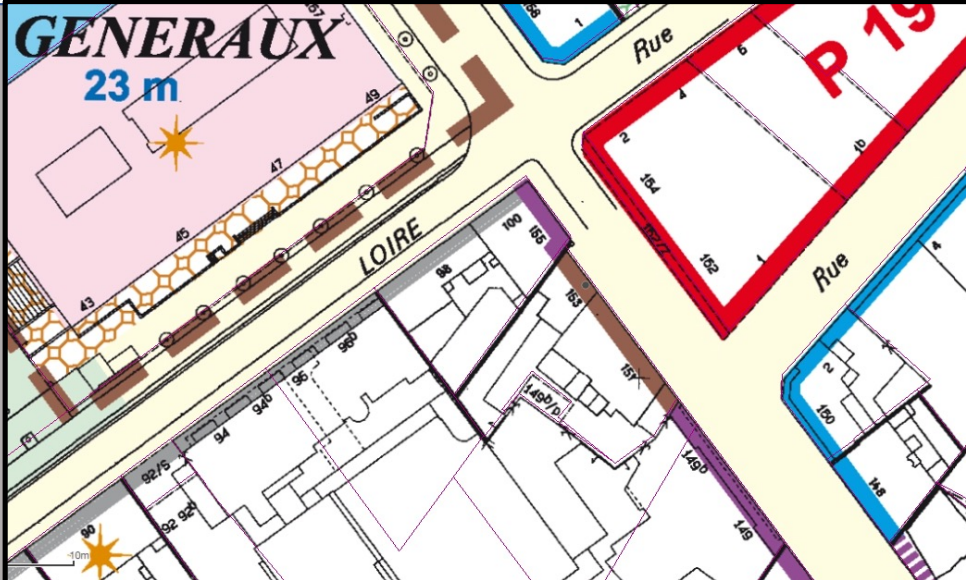
Les 4 règles juridiques et urbanistiques essentielles à considérer sont les suivantes :

- Règle 1 : La hauteur maximale (hauteur plafond)
- Règle 2 : La hauteur en fonction de la largeur de la voie



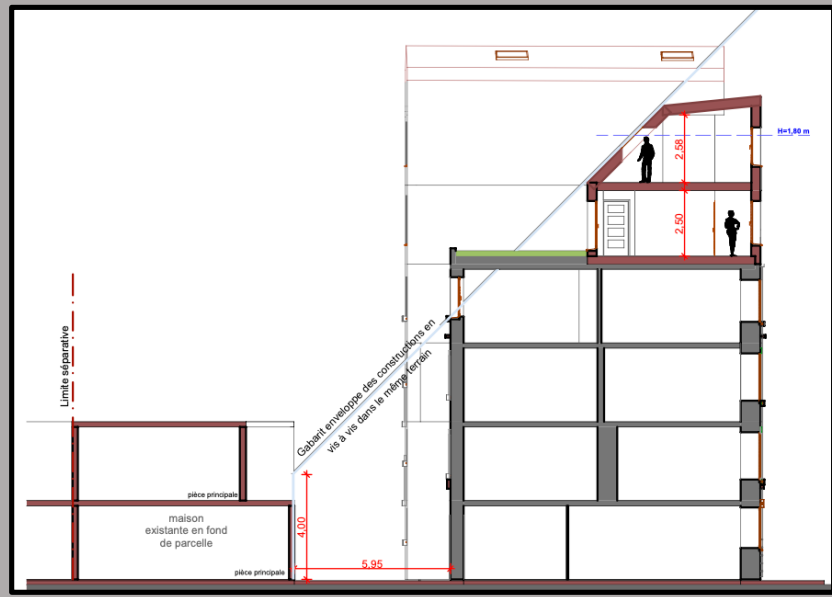
Source : figures du PLU de Paris

Règle 3 : En fonction de l'ilot ou de la rue

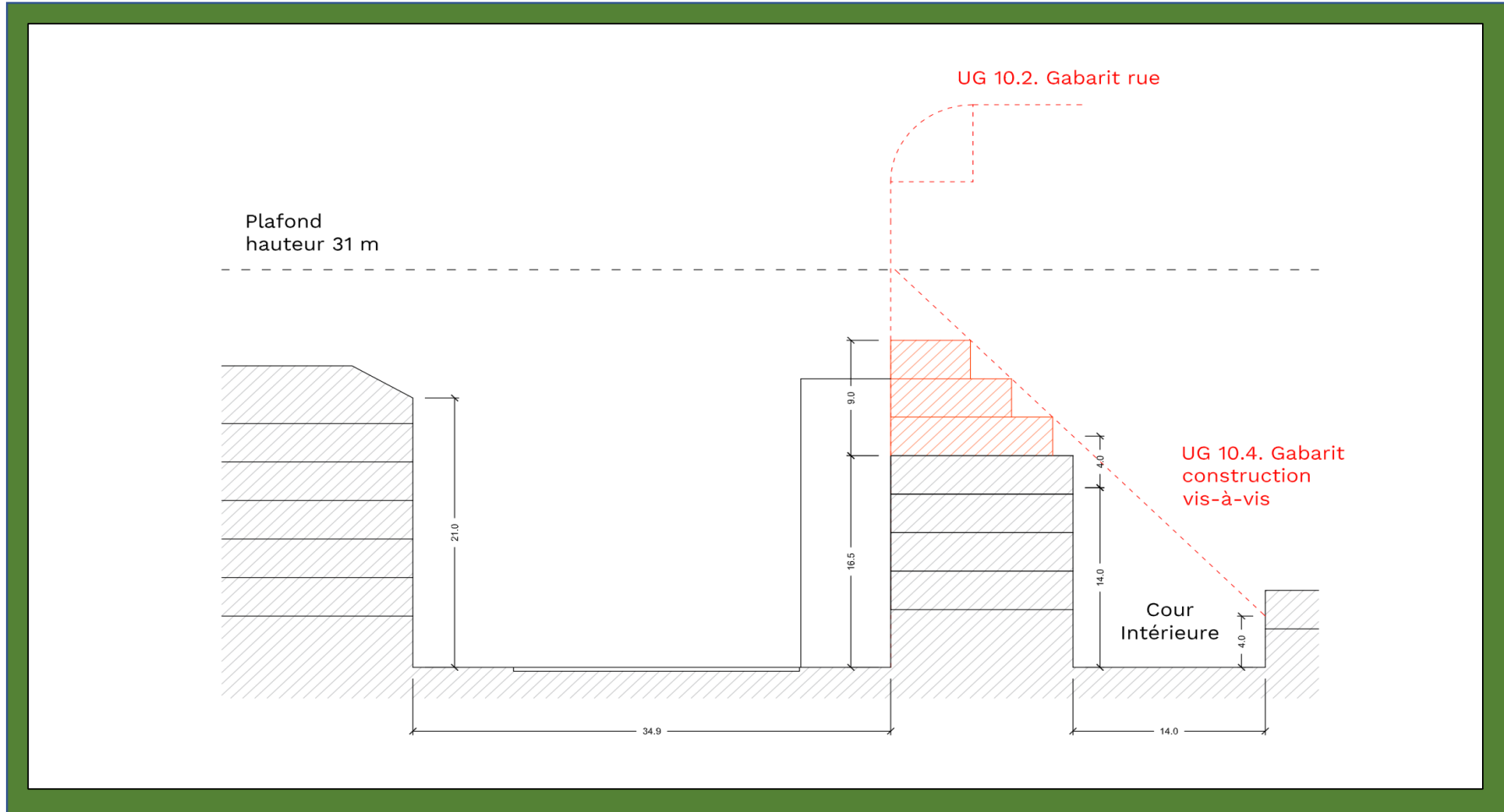


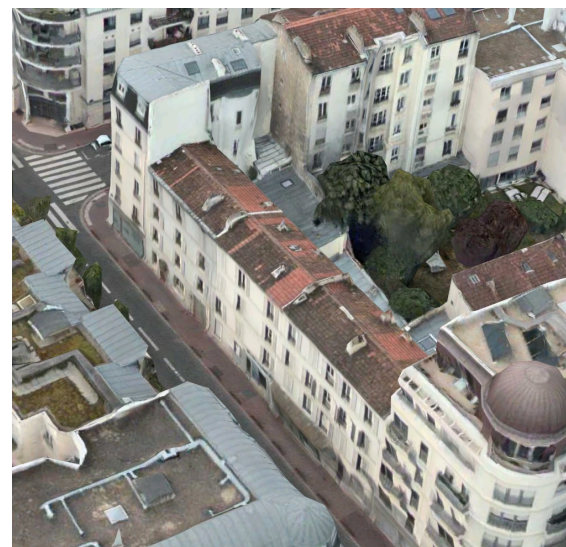
- Hauteur de verticale**
indiquée par la couleur :
- H = 5 m : Rose
 - H = 7 m : Kaki
 - H = 10 m : Vert
 - H = 12 m : Orange
 - H = 15 m : Violet
 - H = 18 m : Bleu clair
 - H = 20 m : Noir
 - H = 23 m : Gris
 - H = 25 m : Bleu marine
 - Verticale de même hauteur que la façade existante : Marron

Règle 4 : Vis-à-vis

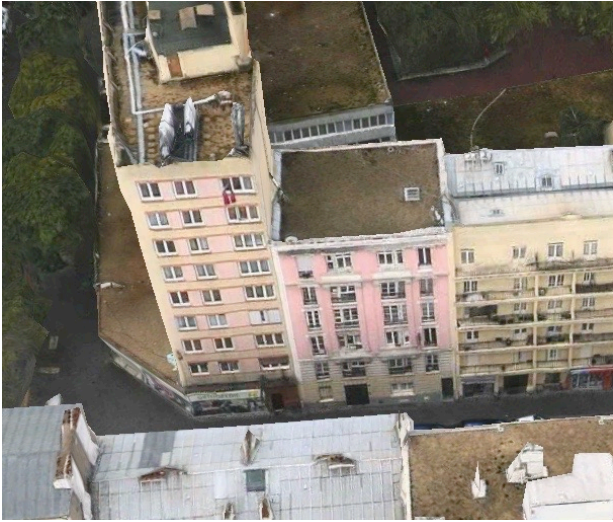


Le gabarit versus la réalité





Le gabarit versus la
réalité



Etude de cas 5 rue du docteur Potain

Une rénovation impressionnante

- Installation d'un ascenseur extérieur
- Ravalement des façades avec isolations par l'extérieur
- Rénovation complète des parties communes
- Changement de toutes les fenêtres
- Installation d'un nouveau chauffage collectif

⇒ Charges divisées par 3

⇒ L'immeuble est redevenu aux normes





MERCI !

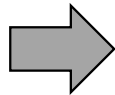
QUESTIONS / REPONSES

Exemples de projets en cours à Pantin et Issy les Moulineaux



Bérénice Curt Architecture

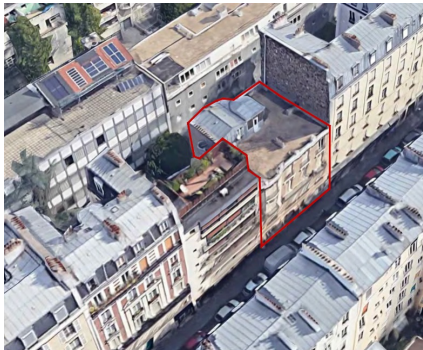
2 DUPLEX
Installation ascenseur
Remplacement chaudière
Ravalement 2 façades



Armel Joly Architecte

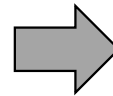
2 DUPLEX
5 SIMPLEX
Installation ascenseur
Ravalement extérieur
Soulte financière

Exemples de projets en cours à Paris et Levallois-Perret



Arcimbolo Architects Workshop

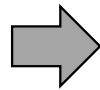
2 DUPLEX
Installation ascenseur
Rénovation parties communes
Soulte financière



Strato Architectes

2 LOTS + JARDINS
Installation ascenseur
Ravalement extérieur + Intérieur

Autres exemples de projets en cours à Paris



Arcimboldo Architects Workshop



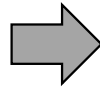
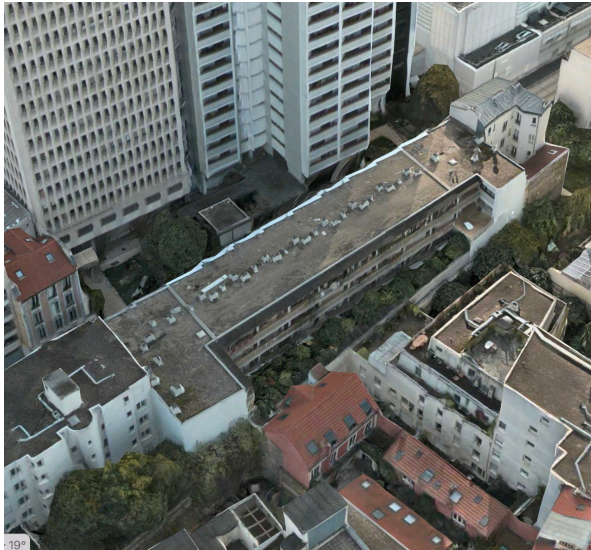
2 DUPLEX
Installation ascenseur
Rénovation parties communes
Ravalement façades



Bérénice Curt Architecture

3 LOTS
Rénovation Porche
Rénovation Cour
Ravalement façades cour

Autres exemples de projets en cours à Paris



Arcimboldo Architects Workshop

8 DUPLEX
Installation ascenseur
Rénovation parties communes
Installation local Vélo/Poussettes
Soulte financière