

La surélévation, une solution pour les copropriétés

Localisation :
Ville de Clichy

Maîtrise d'ouvrage :
Batigère Ile-de-France

Objet de la mission :
Scan du patrimoine sur 56
adresses. Zoom sur deux
adresses à Clichy

Faisabilité :
49 bd Victor Hugo : 3 niveaux
potentiels de surélévation,
24 logements, 1584 m² de SDP
(1346 m² SHAB), et 162 m²
d'espaces extérieurs sous forme
de balcons.
134 bd Victor Hugo, 5 niveaux
potentiels de surélévation,
36 logements, SDP de 2488 m²
(2114 m² SHAB), et 569 m²
d'espaces extérieurs, balcons
et terrasses.



La copropriété, un marché tout indiqué pour répondre aux objectifs du ZAN

A l'échelle des copropriétés, une opération de surélévation offre un double avantage. Le premier étant de trouver des m² disponibles dans le respect des règles d'urbanisme existantes sur des immeubles qui présentent l'intérêt d'être déjà artificialisés. Opportunité double car la surélévation permet d'intégrer dans la démarche une rénovation énergétique des copropriétés surélevées.

« *Le travail avec les copropriétés* », précise Didier Mignery, fondateur et dirigeant d'UpFactor « *est très porteur en ce sens car il permet une reconquête de l'existant par un travail de surélévation* ».

Dans le modèle, les droits à surélever sont cédés à un promoteur pour garantir les travaux de rénovation énergétique des copropriétés. C'est le premier enjeu de la surélévation, celui de rénover l'existant par la cession de ces droits. L'intérêt de la démarche de surélévation, « *c'est de la penser dans un modèle basé sur la répartition de la valeur à l'échelle de l'intégralité des copropriétés surélevées* ».

A cet égard, UpFactor précise que « *le point fondamental est de caper la marge promoteur pour que le profit aille à la copropriété au global. La logique n'est pas celle d'une surélévation qui irait profiter à un seul copropriétaire* ».



Batigère a confié à UpFactor le scan de son parc immobilier d'Île de France en 2020 faisant apparaître un potentiel de 26 bâtiments surélevables. A l'échelle de l'étude, c'est presque 20 000 m² de SDP que pourrait offrir la surélévation. Fort de l'information de ce vaste potentiel, Batigère IDF a confié à UpFactor une mission d'étude de faisabilité sur 4 bâtiments, dont deux à Clichy.

Par l'usage de son logiciel, UpFactor GEOSERVICES®, qui recoupe les informations sur l'existant, les données cartographiques cadastrales et les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les différents bâtiments sont géoréférencés et leur potentiel respectif de constructibilité en surélévation identifié.

Pour Batigère, une première étape a été l'analyse des adresses qui constituent le parc immobilier du bailleur, puis une deuxième portant sur l'audit de tous les potentiels de surélévation de plus de 200 m² de SDP, étude qui a permis d'identifier 26 bâtiments d'intérêt.

Parmi eux, 13 immeubles ont un potentiel de plusieurs centaines de m², dont 6 atteignent plusieurs milliers de m² réalisables sur un, deux ou trois niveaux additionnels dans les règles gabaritaires.

La mission a porté par la suite sur les études approfondies et les faisabilités qui ont une valeur de démonstrateur.

L'idée pour le bailleur est de rénover le patrimoine par le biais de la surélévation, trouver du foncier accessible dans un contexte de grande raréfaction et trouver des pistes d'innovations pour restructurer le parc dans une dynamique de rénovation énergétique.



De l'intention au permis de construire : deux adresses à Clichy

Deux adresses ont été retenues à Clichy, permettant de réaliser, pour chaque immeuble, plusieurs niveaux de surélévation.

Concernant l'immeuble au 49 bd Victor Hugo, actuellement édifié sur 5 niveaux, il est possible, au regard des faisabilités et dans les règles du PLU, de réaliser 3 niveaux potentiels de surélévation, et de réaliser 24 logements complémentaires.

Au 134 bd Victor Hugo, un immeuble en R+6, la surélévation est pensée en épandage entre 1 et 5 niveaux potentiels de surélévation, allant du R+7 au R+10 suivant la cage d'escalier (au nombre de trois). A cette adresse, 36 logements pourraient être réalisés.

Dans les deux cas, ce sont des toits terrasses facilement surélevables et techniquement appréhendables. Le projet sera prochainement présenté en mairie.

Comme le rappelle Chloé Jaspers, architecte d'UpFactor en charge du dossier opérationnel, « *l'intérêt de la surélévation c'est qu'elle permet la sobriété foncière et par ricochet la rénovation énergétique des parcs immobiliers existants. Elle est facteur d'une ville propre avec des logements qui consomment moins, et des bâtiments plus sobres eux-mêmes* ». La compensation n'étant pas une option pour UpFactor, et dans la volonté d'orienter la démarche en lien avec le ZAN, « *la surélévation et la transformation du bâtiment sont une solution et non plus une simple opportunité* ».



En zone urbaine dense, les projets sont difficiles à réaliser car les points de vue des acteurs en présence font parfois blocage. Il s'agit de trouver les bons compromis avec les différentes parties prenantes. De plus, peu d'opérateurs en France sont capables de réaliser ces projets car il faut payer le droit à construire et la rénovation. « *Comme peu de structures sont capables de travailler en milieu occupé, cela réduit beaucoup les potentiels faiseurs* ».

La surélévation coûte aujourd'hui un peu plus cher et se heurte à la question du prix de revient. Cependant, la solution que peut être la surélévation dans l'application du ZAN est « *en avance de phase, mais les conditions pour que cela devienne une véritable solution sont bientôt là car il n'y aura plus d'autre possibilité* ».

Une invitation aux opérateurs de prendre le pas pour déjouer les règles actuelles du jeu.