



Septembre 2017

La surélévation d'immeuble : mode d'emploi

En raison d'une urbanisation croissante, les grandes villes françaises, Paris en tête, font face à un déficit important en matière de foncier disponible. L'offre de nouveaux logements s'est donc réduite alors que la demande n'a jamais été aussi forte.

Face à ce besoin en création de logements, les pouvoirs publics ont décidé de faciliter la réalisation de programmes de surélévation afin d'ajouter un ou plusieurs niveaux à des immeubles déjà existants. La promulgation de la Loi ALUR en mars 2014 a, à ce titre, marqué un vrai tournant en intégrant les dispositions suivantes :

- La suppression du coefficient d'occupation des sols, remplacé par des règles de gabarit plus souples (hauteurs maximales en fonction de la hauteur des immeubles mitoyens).
- Le remplacement du droit de blocage des propriétaires du dernier étage par un simple droit de priorité sur le droit à construire.
- L'allègement de la règle de majorité nécessaire en assemblée générale avec le passage d'une majorité double (plus de 2/3 des millièmes de la copropriété et 50% des copropriétaires) à une majorité absolue (plus de 50% des millièmes de la copropriété). Cet allègement de la règle de majorité ne concerne que les immeubles situés dans des périmètres de préemption urbain mais cela concerne l'intégralité des immeubles situés à Paris.

Mener à bien un projet de surélévation : deux approches distinctes pour les copropriétaires

Les copropriétaires ayant validé un projet de surélévation doivent décider de quelle manière le projet sera piloté. Deux cas sont possibles :

- **Le projet de surélévation est assumé par le syndicat des copropriétaires**, il doit donc assurer le financement des travaux et assumer la responsabilité juridique du projet, mais peut espérer un gain financier plus important en économisant les marges des intermédiaires. Par ce biais, le syndicat est par ailleurs maître de l'ensemble des décisions jalonnant le projet (notamment esthétiques et techniques...).

Il est important de noter que les copropriétaires optant pour cette solution rencontrent souvent des difficultés à obtenir le financement du projet et font face à des contraintes administratives supplémentaires, notamment l'obligation de créer une structure juridique distincte du syndicat des copropriétaires afin de mener le projet à bien.

- **Le syndicat décide de céder le droit à construire rattaché à l'immeuble**, le toit de l'immeuble s'apparente alors à un terrain nu que les copropriétaires cèdent à un opérateur externe.

Cette option est la plus simple pour les copropriétaires. Elle limite le risque et dispense le syndicat des tâches de recherche de financement, car c'est l'opérateur qui prend en charge les coûts de construction. De plus, le syndicat des copropriétaires est rémunéré au moment de la signature de l'acte authentique et n'a donc pas à patienter jusqu'à la fin des travaux et la vente des logements pour obtenir les fonds. Ce schéma permet également de bénéficier d'une exonération fiscale totale.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 0221-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Cette approche ne présente pas que des avantages : les copropriétaires bénéficient effectivement d'une prise de décision limitée concernant les caractéristiques du projet (notamment esthétiques et techniques).

Par ailleurs, le ou les copropriétaires du dernier étage possèdent un droit de priorité sur le droit à construire (Loi ALUR). Ce n'est que si ce droit de priorité n'est pas actionné que les copropriétaires vont alors pouvoir céder le droit à construire à un opérateur externe.

Les contraintes juridiques, techniques et financières liées à la réalisation du projet directement par le syndicat des copropriétaires sont telles que la très grande majorité des projets de surélévation sont réalisés via la cession du droit à construire à une société spécialisée.

L'Agence Parisienne du Climat a également entrepris de promouvoir la surélévation en lançant le programme « Eco-rénovons Paris » qui a pour objectif d'accompagner 200 copropriétés parisiennes dans des projets de surélévation sur les 5 prochaines années. L'intérêt de la surélévation ne réside pas seulement dans la création de nouveaux logements, mais générera un profit pour la copropriété, que cette dernière pourra allouer, en partie ou en totalité, à la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Une surélévation peut donc permettre à certaines copropriétés de bénéficier de ressources supplémentaires et de financer des travaux lourds sans mettre directement à contribution les copropriétaires. Néanmoins, elles ne sont pas toutes éligibles, des contraintes techniques doivent être intégrées ainsi que les nuisances liées à la réalisation du chantier en milieu occupé.

A suivre : la surélévation : quels avantages pour les copropriétaires ?

À propos de Syneval

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. www.syneval.fr

Retrouver en ligne

- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>