



Octobre 2017

La surélévation : quels avantages pour les copropriétaires ?

Quand les espaces pour augmenter le nombre de logements dans les grandes métropoles se font de plus en plus rares (et chers), faire surélever un immeuble existant est une bonne alternative, d'autant que cela offre certains avantages fiscaux aux copropriétaires et leur donnent l'occasion de faire d'autres travaux permettant de réduire les charges. Syneval fait le point sur les avantages, les inconvénients et les risques potentiels de la surélévation.

1. Un gain financier significatif

La surélévation offre la possibilité au syndicat des copropriétaires de monétiser leur droit à construire. Dans des zones denses et très demandées comme Paris, la valeur du droit à construire oscille entre 1 000 et 2 000 euros le mètre carré en fonction de l'état du bâtiment et des travaux de structure nécessaires.

« La création d'un étage supplémentaire de 250 mètres carrés peut donc générer un profit s'élevant à plusieurs centaines de milliers d'euros à répartir entre les copropriétaires. » souligne Rachid Laaraj, fondateur de Syneval

2. Une exonération fiscale

La promotion par les pouvoirs publics des opérations de surélévation s'accompagne, comme souvent, d'une carotte fiscale. Dans le cas de la surélévation, cet avantage s'apparente quasiment à une niche fiscale :

- Le syndicat des copropriétaires bénéficie d'une exonération d'imposition lors de la cession du droit à construire : l'administration fiscale n'appliquera pas de taxe sur la plus-value réalisée.
- Le copropriétaire à titre individuel n'est pas imposé sur le revenu lorsque le produit de la vente est reversé aux copropriétaires.

3. L'opportunité de réaliser des travaux importants qui valorise le patrimoine des copropriétaires

La réalisation d'un projet de surélévation représente une opportunité unique d'apprécier le bien immobilier dans sa globalité et de valoriser le patrimoine de l'ensemble des copropriétaires.

La copropriété peut effectivement profiter des travaux de surélévation afin de réaliser des travaux importants : réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade, remplacement des canalisations, mise en place d'une isolation par l'extérieur... Ces travaux permettent par ailleurs de limiter la consommation énergétique de l'immeuble et donc en diminuer les charges.

La réalisation de ces travaux annexes est donc confiée à la société chargée de la surélévation et vient en diminution du prix de cession du droit à construire.



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>

**La surélévation : des contraintes bien réelles****1. La réalisation de travaux en milieu occupé**

Un projet de surélévation génère des travaux d'importance au sein de la copropriété alors que les copropriétaires y habitent toujours. Cela crée donc des nuisances sonores pour les résidents.

« Un chantier de surélévation dure en moyenne entre 10 et 12 mois, en sachant que le gros œuvre (ossature légère), partie générant le plus de nuisances, dure environ 2 mois. » indique Vincent Furer, président de Valerty, société spécialisée dans la surélévation d'immeubles.

2. Les éventuels désordres générés par les travaux

La création d'un ou plusieurs niveaux supplémentaires n'est pas neutre sur la structure de l'immeuble ainsi que sur celle des immeubles mitoyens. Apparition de fissures, affaissements, nuisances... les cas de litiges sont nombreux et peuvent parfois déboucher sur des procédures. Néanmoins, la responsabilité des copropriétaires est souvent très limitée lorsque le projet est piloté par un opérateur externe suite à une cession du droit à construire.

Un projet de surélévation : vers quel opérateur se tourner ?

La surélévation représente un large marché, mais les opérations sont petites (quelques centaines de mètres carrés par immeuble) et techniques à réaliser, ce qui explique la quasi-absence des promoteurs nationaux. Les principaux acteurs qui interviennent sur ce créneau se sont donc pendant longtemps limités à des architectes ou des marchands de biens. Mais cela évolue, et l'on constate l'apparition depuis quelques années, de sociétés spécialisées. Ces acteurs proposent une offre dédiée et intègrent notamment les parties techniques, financières et commerciales du projet. Ces spécialistes assument également l'intégralité des frais liés au projet, y compris l'étude de faisabilité, ce qui n'est pas forcément le cas des architectes.

Comparatif	<i>Réalisation du projet par le syndicat des copropriétaires</i>	<i>Cession du droit à construire à un promoteur</i>
<i>Cadre juridique</i>	Les copropriétaires doivent créer une structure juridique dédiée au projet.	Pas de structure juridique dédiée à créer.
<i>Responsabilité juridique du projet</i>	La responsabilité juridique incombe au syndicat des copropriétaires.	La responsabilité juridique incombe au promoteur en charge du projet.
<i>Financement</i>	Le syndicat doit obtenir le financement des travaux auprès d'une banque.	Le financement de l'opération incombe au promoteur acquérant le droit à construire.
<i>Décisions relatives au projet</i>	Prise de décision directe et totale des copropriétaires sur les caractéristiques du projet.	Prise de décision concernant le projet assurée par le promoteur. Les copropriétaires peuvent seulement donner leurs avis
<i>Trésorerie</i>	Les copropriétaires ne perçoivent le fruit de l'opération qu'à l'issue de la livraison des appartements créés et vendus (environ 12 mois de plus par rapport à la cession du droit à construire).	Les copropriétaires perçoivent le montant correspondant au droit à construire lors de la signature de l'acte authentique devant notaire.
<i>Fiscalité</i>	La société porteuse du projet est imposée sur la plus-value réalisée	Exonération 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>

**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 syndics, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndics 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>