

「Je réalise
mes travaux」

SURÉLEVER SON IMMEUBLE



Surélévation datant des années 1930, Paris 12^e

La démarche *parisienne*

DANS UN CONTEXTE DE RARÉFACTION DU FONCIER DISPONIBLE, LA SURÉLÉVATION CONSTITUE UNE SOLUTION DURABLE ET INNOVANTE QUE LA VILLE DE PARIS ENTEND ENCOURAGER POUR ATTEINDRE SON OBJECTIF AMBITIEUX DE PRODUCTION DE 10 000 LOGEMENTS PAR AN.

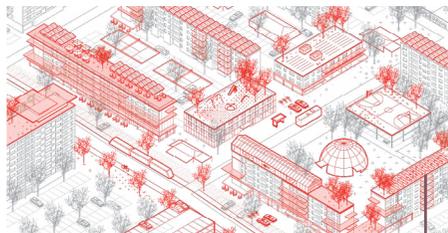
La surélévation au cœur des réflexions actuelles sur le renouvellement urbain

Lors de la consultation internationale du Grand Paris (2008-2009), et par la suite dans les travaux de l'Atelier international du Grand Paris, la question de la surélévation a été largement abordée par les équipes d'architectes. Tous défendent le modèle d'une métropole dense, compacte, où sont remodelées et optimisées les formes architecturales et urbaines. Cela s'est traduit par des propositions (Jean

Nouvel, Richard Rogers, MVRDV...) visant à investir de nouveaux espaces, à densifier les tissus pavillonnaires mais aussi à surélever le bâti parisien. Dans une étude publiée en décembre 2014, l'Atelier parisien d'urbanisme (Apu) a analysé les capacités de surélévation des immeubles parisiens, en s'intéressant en particulier aux immeubles situés en bordure de voies larges ou dans les parcelles d'angle. Il apparaît que

près de 10 % des parcelles parisiennes pourraient faire l'objet d'une étude de surélévation des bâtiments sur rue.

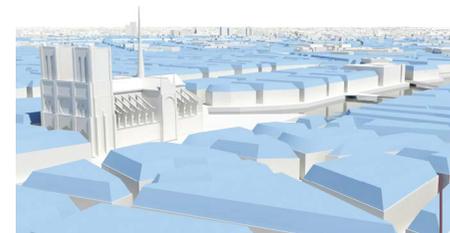
Les surélévations ont également été un thème central des ateliers Priorité logement organisés par la ville de Paris à l'automne 2014 qui ont rassemblé près de 200 professionnels du logement et de l'immobilier et ont montré une mobilisation forte de l'ensemble des acteurs sur ce sujet.



Equipe Nouvel, Duthilleul, Cantal-Dupart



Equipe Rogers Stirk Harbour + Partners



Architectes MVRDV

Une solution durable pour répondre aux besoins en logement des parisiens

Pour construire plus de logements à Paris, la surélévation des immeubles existants est une voie qui offre de nombreux atouts en permettant de :

- contribuer à limiter l'étalement urbain et créer des logements sans imperméabiliser des surfaces libres, qui peuvent dès lors être utilisées pour créer des espaces verts ou des équipements publics ;
- mener à bien des rénovations destinées à réduire la consommation

d'énergie des immeubles et contribuer au financement des rénovations thermiques ;

- développer la végétalisation (embellissement paysager, lutte contre les îlots de chaleur urbains, renforcement de la biodiversité...) et l'implantation d'énergies renouvelables sur les toits ;
- penser de nouvelles manières de bâtir, adaptées au bâti ancien, qui utilisent des matériaux nouveaux, plus écologiques, moins énergivores.



Surélévation d'un bâtiment en copropriété, Paris 13^e



Immeuble réhabilité et surélevé d'un étage avec pose de capteurs solaires, Paris 15^e



Logements créés par surélévation d'un immeuble de type faubourien, avec végétalisation des terrasses, Paris 19^e



Un immeuble ayant connu plusieurs phases de surélévation, à l'angle du boulevard de Sébastopol et de la rue de Turbigo, Paris 1^{er}

La surélévation *une pratique ancienne à Paris*

Surélever les bâtiments est une pratique ancienne qui fait, depuis plusieurs siècles, partie de l'histoire de l'architecture de Paris et de la fabrication de son paysage urbain.

Dès les XVII^e et XVIII^e siècles, se développent des pratiques de rehaussement des bâtiments parisiens, jusqu'alors élevés de deux à quatre étages. Des ensembles architecturaux remarquables, comme la place Dauphine, sont alors surélevés.

Entre le règlement de 1784 et celui de 1884, la hauteur plafond du gabarit des constructions en bordure des voies, s'élève progressivement de 6 mètres, soit deux étages.

A partir du milieu du XIX^e siècle, face à la forte demande de logements liée à la croissance démographique, les surélévations vont se multiplier. Elles vont être facilitées par le règlement d'urbanisme de 1902 qui assouplit les règles de gabarit et permet d'atteindre une hauteur de 31 mètres, voire plus selon la profondeur de la construction.

Les différents types de surélévation s'adaptent aux capacités des bâtiments à supporter de nouvelles charges. La composition traditionnelle des façades, le rythme régulier des percements et les corniches au dernier étage, facilitent l'ajout des niveaux dans la continuité architecturale des façades existantes.



Quai de Béthune, Île Saint-Louis, Paris 4^e - En couleur, les étages surélevés à partir du début du XIX^e siècle

Nombre de ces surélévations anciennes sont aujourd'hui totalement intégrées au paysage et sont parfois presque impossibles à distinguer du bâtiment d'origine.

A partir des années 1880, la généralisation des ascenseurs dans les immeubles de logement facilite l'accès des étages supérieurs éloignés des nuisances de la rue, mieux éclairés et ventilés, et bénéficiant d'une belle vue.

Un ralentissement dans la seconde moitié du XX^e siècle

Dans les années 1960, le contexte réglementaire devient plus défavorable à la surélévation des immeubles. Les opérations de ce type diminuent avec la modification du statut foncier de la majeure partie des immeubles de logement parisiens. Antérieurement détenus par un propriétaire unique, de nombreux immeubles deviennent des biens en copropriété, avec un statut et un règlement qui ont, jusqu'à aujourd'hui, constitué un frein à la surélévation.

À la même époque, le plan d'urbanisme directeur (PUD) va privilégier la démolition / reconstruction des immeubles anciens considérés comme insalubres et leur reconstruction par des bâtiments plus hauts édifiés en retrait de l'alignement des voies.

Et depuis le plan d'occupation des sols (POS) de 1977, puis le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris approuvé en 2006, des règles de hauteur maximum des bâtiments (de 25 mètres à 37 mètres selon les secteurs) et de densité ont limité les possibilités de surélever les immeubles de la capitale.



Bâtiments surélevés façade sud du lotissement de la place Dauphine, Paris 1^{er}



Surélévation à l'angle des rues Claude Bernard et Vauquelin, Paris 5^e

EN SAVOIR PLUS

Extrait de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements

" ... En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée : 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ; ... "

" ... Pour un projet de surélévation d'immeuble achevé depuis plus de deux ans ..., le préfet peut accorder des dérogations pour l'application des articles L. 111-4 (du code de la construction et de l'habitation) en ce qu'il concerne les dispositions relatives à l'isolation acoustique, aux brancards, aux ascenseurs, à l'aération, à la protection des personnes contre l'incendie et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, L. 111-7-1, L. 111-9 et L. 111-11 ... "

EN SAVOIR PLUS

Vous pouvez consulter l'étude réalisée par l'Apur sur l'incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien.

APUR (Atelier parisien d'urbanisme)

17 boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04

Tél : 01 42 76 22 58

www.apur.org

De récentes évolutions réglementaires favorables à la surélévation

Jusqu'à une période récente, des contraintes liées aux règles d'urbanisme et au droit de la copropriété ont fait obstacle à la réalisation des surélévations d'immeubles à Paris. Mais des évolutions réglementaires récentes au niveau national ont permis de lever plusieurs obstacles majeurs à ces projets.

De nouveaux droits à construire

Adoptée en mars 2014, la loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS), qui fixait une densité bâtie maximale sur chaque parcelle et bloquait ainsi pour de nombreux immeubles toute possibilité de créer des surfaces d'habitation supplémentaires. Cela a pour conséquence d'ouvrir de nouveaux droits à construire sur de nombreuses parcelles où les règles de densité empêchaient de réaliser la totalité des surfaces permises par les

règles volumétriques du PLU.

De plus, dans certaines communes comme Paris, et sous la condition de respecter un objectif de mixité sociale, l'ordonnance du 3 octobre 2013 permet à l'autorité chargée de délivrer les permis de construire de déroger aux règles du plan local d'urbanisme pour la surélévation d'un immeuble de quelques étages afin de s'aligner sur la hauteur des constructions mitoyennes.



Surélévation potentielle maximale avant la loi ALUR, Paris 11^e



Surélévation potentielle maximale dans le cadre de la loi ALUR, Paris 11^e

La possibilité d'aménagement de certaines règles

Toujours en application de l'ordonnance du 3 octobre 2013, le porteur d'un projet de surélévation d'immeuble peut bénéficier de l'aménagement de certaines règles relatives à la sécurité

et à l'accessibilité. Ces réglementations sont souvent très difficiles à appliquer pour un projet de surélévation sur un bâtiment ancien.

Une simplification des règles de copropriété

Le droit de veto des copropriétaires du dernier étage constituait un des principaux blocages aux projets de surélévation dans les copropriétés. La loi ALUR, dans son article 61, a modifié l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés et a apporté deux changements majeurs.

D'abord les règles de majorité pour autoriser la surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ont été modifiées ; l'unanimité des copropriétaires n'est plus nécessaire, la décision devant être prise à la majorité des deux tiers des

voix des copropriétaires, voire à la majorité absolue en cas de cession à un tiers si l'immeuble est situé en zone de droit de préemption urbain.

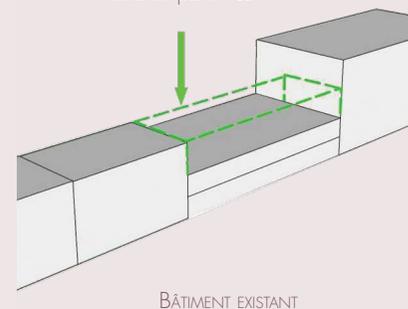
Surtout, la loi ALUR substitue au droit de veto des copropriétaires du dernier étage un droit de priorité qu'ils pourraient exercer lors de cession du droit de surélever par le syndicat des copropriétaires.



Exemple d'un projet de surélévation de deux étages dans le cadre de l'application des nouveaux droits à construire

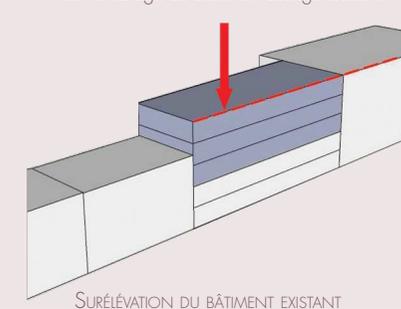
POSSIBILITÉ DE SURÉLEVATION EN DÉROGEANT AUX RÈGLES DE GABARIT DU PLU DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE L'ORDONNANCE DU 3 OCTOBRE 2013

Gabarit constructible autorisé par le PLU



BÂTIMENT EXISTANT

Possibilité d'alignement de la surélévation destinée à l'habitation sur le faîtage du bâtiment contigu existant



SURÉLEVATION DU BÂTIMENT EXISTANT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

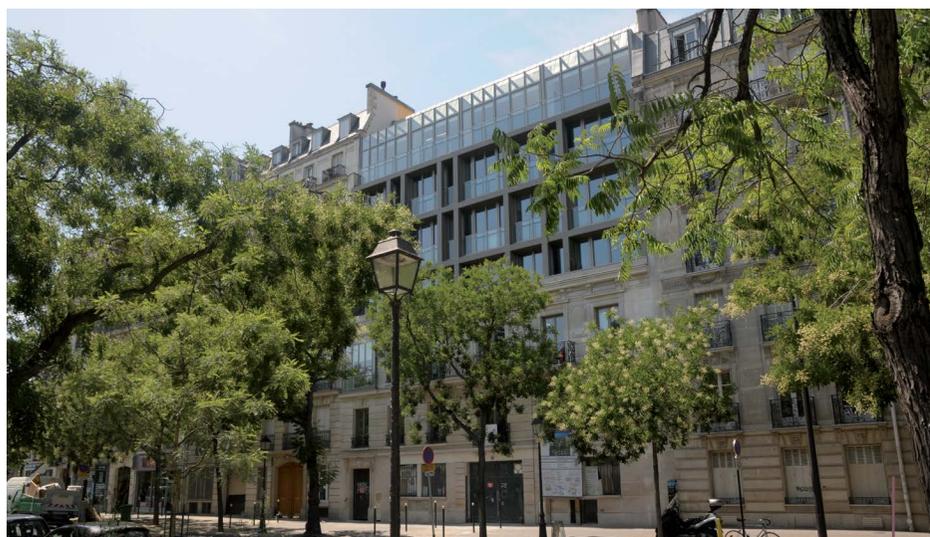
Extrait de la fiche n°3 : Construction en surélévation, ministère du logement et de l'égalité des territoires



Surélévation d'un logement à ossature métallique, Paris 11^e



Surélévation d'un immeuble en copropriété avec modules préfabriqués en bois, Montreuil



Restructuration et surélévation haute qualité environnementale (HQE) d'un hôtel particulier, Paris 4^e

Les avantages de la surélévation

La surélévation, en plus de permettre de créer des logements supplémentaires au cœur des villes, comporte des avantages majeurs pour les propriétaires.

Sur le plan financier

La surélévation permet la réalisation de surfaces d'habitation neuves, de qualité (vue, terrasses...), dans les étages supérieurs des immeubles, avec une charge foncière diminuée, voire inexistante si les copropriétaires décident de faire l'opération de surélévation eux-mêmes. La cession des logements ou des droits à construire

constitue souvent une opération très rentable pour les (co)propriétaires et qui peut permettre de financer d'autres travaux d'amélioration des bâtiments. La surélévation contribue également à diminuer les charges et frais de fonctionnement du bâtiment qui deviennent partagés entre un plus grand nombre de copropriétaires.

Sur le plan écologique

La surélévation permet, grâce aux bénéfices réalisés avec la vente des logements, le financement de travaux de rénovation, d'isolation thermique et d'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble des bâtiments.

La création d'une nouvelle toiture, qui représente en moyenne 10 % des dé-

perditions thermiques des immeubles parisiens, permet à elle seule d'améliorer l'isolation des bâtiments. Elle offre de plus une opportunité pour l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, lumière naturelle zénithale, récupération des eaux pluviales, végétalisation...

Sur le plan architectural

La surélévation peut permettre d'enrichir l'expression architecturale de certains bâtiments, d'améliorer leur insertion dans le paysage de la rue (en comblant une "dent creuse" par exemple), et de repenser la couverture des immeubles, notamment en végétalisant les toitures terrasses.

Elle impacte aussi directement les circulations dans le bâtiment, et représente une opportunité d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi que la sécurité incendie.

Enfin, les diagnostics réalisés à l'occasion de projets de surélévation permettent de mieux connaître l'état général de l'immeuble et de son sous-sol, de découvrir des capacités structurelles plus avantageuses ou des potentialités de rénovations. Elles peuvent aussi parfois mettre en lumière une pathologie du bâti qui pourra être traitée au moment des travaux.

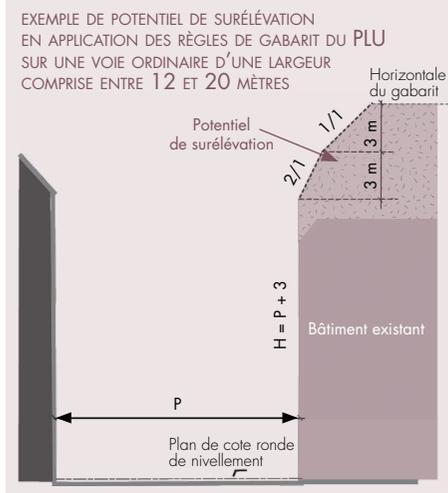
La surélévation peut ainsi accroître la valeur patrimoniale du bâtiment en le rénovant, en l'entretenant et en réduisant ses charges d'exploitation et d'entretien, mais aussi en le valorisant sur un plan architectural.



Avant et après surélévation d'un bâtiment bas occupé par un atelier pour créer deux logements, rue de la Sablière, Paris 14^e. Le projet améliore le traitement de l'angle de rue en venant s'adosser à un imposant pignon aveugle.

EN SAVOIR PLUS

Le PLU de Paris est disponible sur www.paris.fr >> SERVICES ET INFOS PRATIQUES >> Urbanisme et architecture >> Les règles d'urbanisme, mode d'emploi



Ai-je le droit de surélever mon bâtiment ?

Un point sur les règles d'urbanisme parisiennes

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Paris définit les formes et volumes qu'une construction va devoir respecter, ainsi que des règles de composition architecturale et d'insertion urbaine. C'est donc un élément clé dans un projet de surélévation.

Les règles de gabarit

Toute construction est soumise au respect des règles du plan local d'urbanisme. Cela concerne aussi bien la gestion des destinations, l'implantation des constructions, la quantité d'espaces libres, ou les gabarits constructibles. Ce dernier point est essentiel pour encadrer les hauteurs des constructions neuves ou des surélévations de bâtiments existants et l'article 10 du PLU en fixe les règles pour chaque parcelle parisienne, en fonction notamment de la largeur de la voie. C'est donc une analyse au cas par cas qui doit être faite afin de connaître le potentiel de chaque bâtiment.

Les règles d'aspect extérieur

L'article 11 du PLU définit les règles de composition architecturale, d'insertion urbaine et de protection patrimoniale. Chaque projet est analysé par les services instructeurs au regard des qualités patrimoniales du bâtiment existant, du

contexte urbain, de l'insertion du projet et de son expression architecturale (matériaux, composition de façade). Pour le traitement des couronnements (derniers niveaux, toitures) de bâtiments existants, il est notamment précisé que " l'adjonction de volumes bâtis ne peut être autorisée que dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse dans la composition d'ensemble ".

Les projets de surélévation doivent aussi prendre en compte la dimension patrimoniale et les éventuelles mesures de protection des bâtiments existants (protection patrimoniale du PLU, inscription à l'inventaire des monuments historiques...).

Enfin, bien que ces situations soient rares, les propriétaires doivent également vérifier, en lien avec un notaire, qu'aucune servitude de droit privé (non aedificandi, non altius tollendi, cour commune) ne bloque la possibilité de surélever leurs bâtiments.



Bâtiments à l'angle des rues Saint-Maur et de l'Orillon susceptibles d'être surélevés, Paris 11^e (étude APUR 2014)

La maîtrise d'ouvrage des projets de surélévation

Les propriétaires d'un immeuble peuvent conduire les projets de surélévation, soit en maîtrise d'ouvrage directe, soit en cédant les droits à construire à un tiers.

Maîtrise d'ouvrage directe

Les (co)propriétaires portent leur projet de surélévation de A à Z. Ils missionnent un architecte, un bureau d'études techniques, font réaliser les études et diagnostics nécessaires, suivent les démarches administratives, mettent en place le financement de l'opération et ses phasages, puis font réaliser la construction par une entreprise. Ils vendent ensuite les logements construits.

En copropriété, le bénéfice est réparti selon les tantièmes détenus par chacun des copropriétaires.

Il s'agit de projets complexes pour les propriétaires qui peuvent se faire aider par un assistant à maîtrise d'ouvrage, au moins dans les premières phases du projet. Ils peuvent également conclure un contrat de promotion immobilière (CPI) avec un professionnel du bâtiment.

La cession des droits à construire à un promoteur

Lorsque les (co)propriétaires ne veulent pas piloter eux-mêmes le projet ou ne peuvent faire face à des dépenses liées aux études et aux travaux de construction, ils peuvent céder les droits à construire des étages surélevés à un promoteur

qui conduira les études, construira la surélévation et revendra les logements créés. Le contrat pourra également prévoir la réalisation de travaux d'amélioration du bâtiment (isolation, rénovation des parties communes...).

La réalisation de logements sociaux

Pour répondre à des objectifs de mixité sociale, notamment dans le cadre de l'application de l'ordonnance du 3 octobre 2013, les (co)propriétaires peuvent céder les droits à construire à un bailleur social qui se charge de réaliser le projet, participe, en devenant copropriétaire, à la vie de

l'immeuble et s'occupe de la gestion des logements sociaux créés. Le PLU parisien impose par ailleurs que, dans la zone de déficit en logement social, toute construction ou surélévation créant plus de 800 m² d'habitation comporte une part minimale de logements sociaux.



Rue de Tolbiac, Paris 13^e - Surélévation de 3 niveaux à structure bois d'une résidence sociale

EN SAVOIR PLUS

Vous pouvez prendre un conseil préalable auprès :

- **du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Paris**

32 boulevard de Sébastopol
75004 Paris
Tél : 01 48 87 70 56
sur rendez-vous
Email : contact@caue75.fr
www.caue75.fr

- **de l'Agence parisienne du climat (APC)**

Pavillon du Lac,
Parc de Bercy
3 rue François Truffaut
75012 Paris
Tél : 01 58 51 90 20
sur rendez-vous
www.apc-paris.com

Des diagnostics à la réalisation des logements

Mettre en œuvre son projet de surélévation

Un projet de surélévation dépend des caractéristiques du bâtiment et de son environnement urbain. Des études, conduites par un bureau d'études et un architecte, sont nécessaires pour prendre en compte l'ensemble de ces paramètres et réaliser le projet le mieux adapté.

Faisabilité et audit général du bâtiment

Mener un projet de surélévation demande de bien connaître son immeuble. Une étude de faisabilité architecturale et un audit technique et énergétique constituent des préalables essentiels pour définir le projet, le potentiel de surélévation et la possibilité

de coupler la surélévation à d'autres travaux d'amélioration du bâti.

L'audit préalable doit également permettre de définir le bilan financier du projet (coût d'études, coût des travaux, recettes liées à la vente...) et le calendrier.

Les études de structure

L'étude de structure est un élément clé d'un projet de surélévation. Elle doit être réalisée par un bureau d'études indépendant et assuré pour sa mission. Elle comprend une étude de la nature des sols, afin de déterminer la stabi-

lité du bâtiment (risque de carrières, zone de dilution du gypse...), et une étude de la capacité porteuse de l'ouvrage (fondations). Ces études peuvent conduire à préconiser des travaux de renforts de la structure de l'ouvrage.

De nombreuses solutions techniques pour construire la surélévation

Au regard des caractéristiques structurales et architecturales du bâtiment, on choisira des solutions techniques traditionnelles (béton, acier...) ou des solutions légères à ossature bois (en moyenne cinq fois plus léger que le béton), voire des modules pré-fabriqués à la mise en

œuvre simple et rapide. En fonction des choix constructifs et de la configuration des bâtiments, les travaux pourront être menés en conservant sur place tous les occupants de l'immeuble ou nécessiteront des aménagements ou relogements temporaires qui doivent être anticipés.



Exemple de mise en œuvre d'une surélévation avec pose de panneaux solaires, Paris 15°

Des exigences à respecter en matière de réglementation thermique

Les logements construits par surélévation doivent répondre à un niveau d'exigences concernant la réglementation thermique.

C'est la surface réglementaire thermique (S_{RT}) créée qui, selon qu'elle dépasse ou non 30 % de la surface existante, détermine la réglementation

thermique (RT) à respecter. Il conviendra d'appliquer la RT2012 ou la RT dans l'existant élément par élément selon les cas définis dans le tableau ci-dessous.

La ville de Paris encourage à aller plus loin encore avec l'application de son plan climat.

| Taille de l'extension | $\leq 50 \text{ m}^2$ | $\leq 150 \text{ m}^2$ | $> 150 \text{ m}^2$ |
|---|-----------------------|------------------------|---------------------|
| $\leq 30\%$ de la S_{RT} des locaux existants | RT ex par élément | RT ex par élément | RT 2012 |
| $> 30\%$ de la S_{RT} des locaux existants | RT ex par élément | RT 2012 | RT 2012 |

La surélévation peut être l'opportunité d'associer les avantages déjà énoncés à celui de limiter significativement les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre tout en augmentant le confort thermique. Cela apportera une plus-value énergétique et une meilleure maîtrise des charges pour l'immeuble entier.

Une excellente isolation thermique peut permettre de s'affranchir de l'installation de chauffage pour la surface nouvelle. Enfin, l'exposition au soleil estival des toitures et le risque de surchauffe encouru dans les logements doit conduire à la sélection de matériaux isolants adaptés. Ces derniers seront choisis pour leur inertie, capacité à amortir les fortes chaleurs.

DES DISPOSITIFS PUBLICS D'AIDE AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Si la surélévation s'inscrit dans un projet global de rénovation et d'amélioration énergétique des bâtiments, plusieurs dispositifs mis en place par la ville de Paris et ses partenaires permettent aux propriétaires de bénéficier d'une aide à la définition du projet, d'un accompagnement technique dans leurs démarches, voire d'une aide au financement d'une partie des travaux.

ÉCO-RÉNOVONS PARIS,

UN DISPOSITIF EXCEPTIONNEL D'UNE DURÉE DE CINQ ANS

Afin d'accompagner les projets parisiens de rénovation énergétique et environnementale, le dispositif Eco-rénovons Paris, lancé en 2016, propose aux propriétaires un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les phases de montage du projet de la copropriété, et la mobilisation par le conseiller éco-rénovation de toutes les aides financières existantes, pour les phases audit et travaux, et en particulier des subventions spécifiques de la ville de Paris.

Pour les immeubles présentant un potentiel de surélévation, une pré-étude de surélévation pourra être réalisée par des professionnels missionnés par la Mairie.

Pour en savoir plus :

rendez vous sur www.paris.fr/ecorenovonsparis ou sur paris.coachcopro.com.

Pour toute question :

des conseillers éco-rénovation sont également à votre disposition au 01 70 38 35 10.

COACHCOPRO® : " SIMPLIFIEZ-VOUS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE "

Plateforme de référence pour le guichet unique parisien et point d'entrée dans le programme Eco-Rénovons Paris, le Coachcopro® accompagne gratuitement les copropriétés dans leur projet de rénovation énergétique.

Bénéficiez pour votre projet d'un parcours personnalisé, d'un tableau de suivi, d'un annuaire de professionnels qualifiés, d'un envoi groupé d'informations aux copropriétaires, de l'assistance d'un conseiller éco-rénovation.

Inscrivez-votre copropriété :

paris.coachcopro.com

Professionnels de la surélévation, vous pouvez vous affilier gratuitement au réseau de partenaires de CoachCopro® en vous rendant sur www.coachcopro.paris, rubrique « Professionnels du bâtiment, affiliez-vous ».

Particuliers, vous pouvez consulter l'annuaire des professionnels de la surélévation affiliés au réseau CoachCopro® en téléchargement l'annuaire sur le lien suivant : paris.coachcopro.com/actualites/article/professionnels-affiliez-vous-au-dispositif-coachcopro-r



Rénovation et surélévation d'une maison, Paris 20^e

EN SAVOIR PLUS

Pôle accueil et service à l'utilisateur (PASU)

Mairie de Paris
 Direction de l'Urbanisme
 Service du permis de construire et
 du paysage de la rue
 6 promenade Claude Levi-Strauss - CS 51388
 75 639 Paris Cedex 13

Horaires d'ouverture :
 du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h15 et
 de 13h30 à 16h45 (sauf le mercredi où la
 fermeture est de 12h00 à 14h00)

www.paris.fr/rdv-pasu

Services instructeurs

Même adresse

- Circonscription Nord (2^e-9^e-10^e-17^e-18^e)
Tél : 01 42 76 36 30
- Circonscription Est (3^e-4^e-11^e-19^e-20^e)
Tél : 01 42 76 30 62
- Circonscription Sud (5^e-6^e-12^e-13^e-14^e)
Tél : 01 42 76 30 36
- Circonscription Ouest (1^e-7^e-8^e-15^e-16^e)
Tél : 01 42 76 33 38

Les démarches administratives

La modification de l'aspect extérieur des bâtiments et la création de surfaces habitables lors d'une surélévation nécessitent l'obtention d'un permis de construire.

En copropriété, le dépôt de cette demande requiert l'accord préalable de l'assemblée générale.

L'accord nécessaire de la copropriété

Le droit de surélever est une partie commune de la copropriété. Tout projet de surélévation nécessite donc l'accord de la copropriété.

Selon l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ALUR), la surélévation ne peut être réalisée par les soins du syndicat de copropriété que si la décision en est prise à la majorité des 2/3 de ses membres. Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever est également requise.

Toutefois, en application de la loi Boutin du 25 mars 2009, l'article 35 dispose que si la copropriété est située en zone de droit de préemption urbain

(ce qui est le cas à Paris), la décision de céder à un tiers le droit de surélever ne requiert que la majorité absolue des voix (plus de 50 %) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Pour toute surélévation en copropriété, le projet doit être soigneusement préparé avec un architecte, un bureau d'études techniques, au besoin un expert judiciaire et financier, ainsi qu'un géomètre expert pour calculer les nouveaux tantièmes et un notaire pour les actes authentiques.

L'opération ne peut en outre se réaliser qu'avec le concours étroit du syndic de copropriété et des membres du Conseil syndical de l'immeuble.



Chantier de surélévation, Paris 11^e

Le dépôt du permis de construire

Toute modification d'aspect extérieur est soumise à autorisation préalable des services instructeurs de la mairie de Paris, via le dépôt d'une demande de permis de construire (ou dans certains cas d'une déclaration préalable).

Les agents du service du permis de construire et du paysage de la rue (SPCPR) de la direction de l'Urbanisme sont à votre disposition pour étudier vos projets avant leur dépôt qui sera effectué au Pôle accueil et service à l'usager (PASU).

Ont contribué à l'élaboration de ce cahier : APC (agence parisienne du climat), Apur, CAUE de Paris, mairie de Paris - Crédits : Apur, David Boureau - Atelier d'architecture Marie Schweitzer - Ateliers Lion Associés - Luc Boegly - Dejean & Marin architectes et François Brugel architecte - Equateur architecture - Nicolas Hugoo et Nicolas Gaudard, architectes, Julien Lanoo - Iroko Surélévation - mairie de Paris, direction de l'urbanisme, Christophe Jacquet, Jacques Leroy - MODULE 3D, Duboëlle architecte DPLG/AADD+ - MVRDV - Jean Nouvel (AJN), Jean-Marie Duthilleul (AREP), Michel Cantal-Dupart (ACD) - Jean-Claude Pattacini pour la Siemp - Rogers Stirk Harbour + Partners - www.slt-surelevation.fr - Zoomfactor Architectes - Conception : mairie de Paris, direction du logement et de l'habitat - direction de l'urbanisme, Service communication et concertation

ADRESSES UTILES

MAIRIE DE PARIS

Direction du logement et de l'habitat (DLH)

17 boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04
Tél : 01 42 76 72 03
www.paris.fr

Direction de l'urbanisme (DU)

Pôle accueil et service à l'usager (PASU)

Service du permis de construire et du paysage de la rue

6 promenade Claude Lévi-Strauss - CS 51388
75639 Paris Cedex 13
Tél : 3975
www.paris.fr

Direction des espaces verts et de l'environnement (DEVE)

Service des sciences et techniques du végétal

Division des études végétales

103 avenue de France
75639 Paris Cedex 13
Tél : 01 49 57 94 39
www.paris.fr

Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) de Paris

45-49 rue Le Peletier
75009 Paris
Tél : 01 56 06 50 00

Acteurs du Paris durable

21 rue des Blancs-Manteaux
75004 Paris
www.acteursduparisdurable.fr

APUR (Atelier parisien d'urbanisme)

17 boulevard Morland
75181 Paris Cedex 04
Tél : 01 42 76 22 58
www.apur.org

Agence parisienne du climat (APC)

Pavillon du Lac,
Parc de Bercy
3 rue François Truffaut
75012 Paris
Tél : 01 58 51 90 20
www.apc-paris.com

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Paris

32 boulevard de Sébastopol
75004 Paris
Tél : 01 48 87 70 56
Email :
contact@caue75.fr
www.caue75.fr

Agence départementale d'information sur le logement (ADIL)

Tél : 01 42 79 50 50
www.adil75.org

SOLIHA

29 rue Tronchet
75008 Paris
Tél : 01 42 66 35 98
Permanences hebdomadaires dans 9 mairies d'arrondissement
www.soliha.fr

ADEME Ile-de-France Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

6-8 rue Jean Jaurès
92807 Puteaux Cedex
www.ademe.fr
Vous trouverez en ligne sur ce site, les plaquettes d'information des particuliers en matière d'économie d'énergie

Direction régionale interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE)

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Agence nationale de l'habitat (ANAH) - Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

5 rue Leblanc
75911 Paris Cedex 15
Tél : 01 82 52 51 00
www.anah.fr

ARENE Ile-de-France

Cité régionale de l'environnement
90-92 avenue du Général Leclerc
93 500 Pantin
Tél. : 01 83 65 37 50
www.arenedf.org

Ordre des géomètres experts

www.geometre-expert.fr

Chambre des notaires de Paris

12 avenue Victoria
75001 Paris
Tél : 01 44 82 24 00
www.paris.notaires.fr

Ordre des architectes d'Ile-de-France

Maison de l'architecture
148 rue du Faubourg Saint-Martin
75010 Paris
Tél : 01 53 26 10 60
www.architectes-idf.org

ARC UNARC (union nationale des associations des responsables de copropriété)

27 rue Joseph Python
75020 Paris
Tél : 01 40 30 12 82
arc-copro.fr

EKOPOLIS Pôle de ressources francilien pour l'aménagement et la construction durables

www.ekopolis.fr

Retrouvez tous les cahiers HABITER DURABLE et des exemples de bonnes pratiques sur www.paris.fr

- >> SERVICES ET INFOS PRATIQUES >> Urbanisme et équipements publics >> Demandes d'autorisations >> Aides spécifiques

CHAUFFAGE (J'économise mon énergie)
GESTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR (Je réalise mes travaux)
LE VIVANT DANS LE BÂTI (Je favorise la nature)
LOCALS VÉLOS ET POUSETTES (J'aménage les parties communes)
ESPÈCES ANIMALES PROTÉGÉES (Je favorise la nature)
PANNEAUX SOLAIRES (Je produis mon énergie)
LOCALS PROPRETÉ (J'aménage les parties communes)
NÉGÉLISATION DES COURS ET JARDINS PRIVÉS (Je favorise la nature)
ÉNERGIES RENOUVELABLES (Je produis mon énergie)
ISOLATION THERMIQUE (J'économise mon énergie)
NÉGÉLISATION DES MURS ET DES TOITS (Je favorise la nature)
ECO-MATÉRIAUX (Je réalise mes travaux)
RÉNOVATION THERMIQUE DU PATRIMOINE BÂTI (J'économise mon énergie)
CHANTIER PROPRE (Je réalise mes travaux)