



TOUR NID D'ABEILLE



C'est quoi ?

À l'horizon 2030, 60% de la population mondiale vivra dans les villes. Cette croissance se produit alors même que les contraintes se font toujours plus fortes: l'espace urbain arrive à saturation, faute d'espaces libres pour accueillir de nouvelles constructions, et l'étalement urbain n'est plus envisageable, en raison du coût important qu'entraîne l'étirement des réseaux et de la nécessité de maintenir du foncier agricole. Les villes sont aussi confrontées à la mise aux normes d'une partie du bâti ancien. Il s'agit d'abord d'améliorer ses performances thermiques, pour réduire les besoins en énergie (chauffage, climatisation) et ainsi les émissions de CO₂, mais aussi d'accroître ses performances acoustiques, pour répondre aux exigences des occupants. Pour relever ces défis, trois options sont d'ores et déjà mises en œuvre : la rénovation, l'extension et la surélévation.



© Surélévation d'immeuble réalisée par Studio Vincent Eschlier



© Réinventer Paris - Le Relais Italie, Paris XIIIe par Pablo Katz Architecture

Comment ça fonctionne ?

Avec la pénurie de terrains et d'appartements disponibles dans les zones fortement urbanisées, la surélévation d'immeubles est une solution pour créer de nouveaux logements tout en permettant d'améliorer la performance énergétique du bâti. La surélévation d'immeuble consiste à ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment existant sur tout ou partie de sa surface. Ces nouveaux étages comprendront aussi bien des parties privatives (appartements) que des parties communes (couloir, cage d'escalier, façade d'immeuble, toiture...).

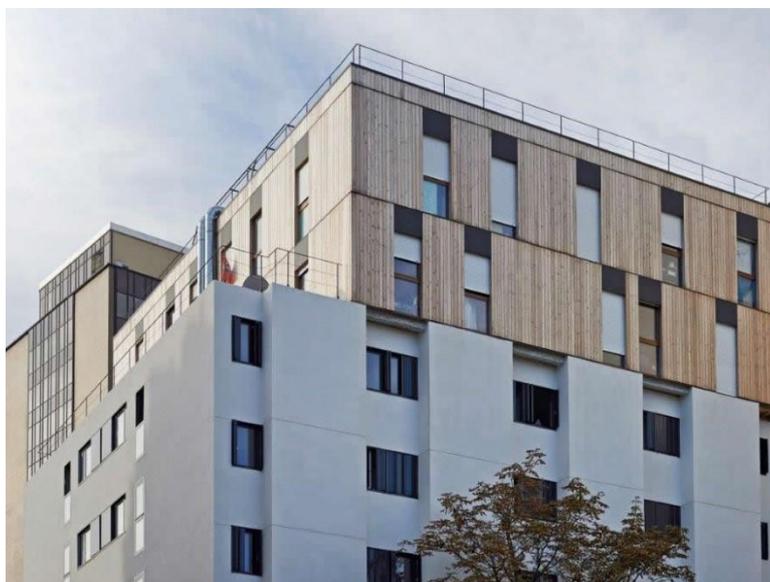
L'un des principaux défis techniques dans le domaine de la surélévation est la capacité de la structure existante à supporter un ou plusieurs étages supplémentaires. L'étude technique réalisée en amont du projet permettra de déterminer le type de matériau le plus adapté pour constituer l'ossature de la future construction.

Différents matériaux sont couramment utilisés pour surélever un immeuble :

- **le bois** : apprécié pour sa légèreté, son délai plus court de construction et son pouvoir isolant élevé, le bois est sans conteste l'un des matériaux rois pour concevoir la structure d'une surélévation d'immeuble.



© Extension par surélévation d'un immeuble à Issy-les-Moulineaux



© Résidence sociale de Tolbiac (Paris 13ème) Bouygès



- **le béton cellulaire** : bien plus léger que le béton et offrant de bonnes performances en isolation, le béton cellulaire est de plus en plus utilisé pour les surélévations, bien que son coût soit plus onéreux.



© DR

- **l'acier** : robuste et léger, l'acier est un matériau plébiscité pour son côté moderne et sa facilité de montage.

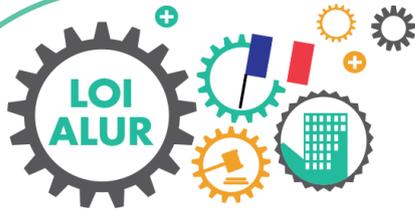


Pour la copropriété en charge de l'immeuble, la surélévation offre plusieurs avantages :

- Générer un profit grâce à la vente des nouveaux logements créés, qui pourra être réparti entre les copropriétaires, ou consacré au financement de travaux de rénovation au sein de l'immeuble [réfection des peintures dans les parties communes, ravalement de façade, rénovation énergétique, mise aux normes de l'ascenseur...].
- Améliorer l'isolation thermique de l'immeuble, grâce à l'isolation des planchers des nouveaux logements et de la nouvelle toiture créée. Cela permet notamment de diminuer la facture énergétique globale de la copropriété.
- Réduire les charges de copropriété, car ces dernières sont réparties sur davantage de logements [tantièmes]. L'ajout d'un étage à un immeuble de 5 étages permet de diminuer d'environ 20 % les charges de l'ensemble de l'immeuble.
- Revaloriser l'immeuble et les appartements existants, grâce aux travaux de rénovation qui auront été entrepris.



© Réhabilitation de 146 logements à Bayonne - Résidence Le Bedat, avant-après.
Agence Schurdi-Levraud Architecture / crédit : Photo Arnaud Brukhnoff



Loi ALUR

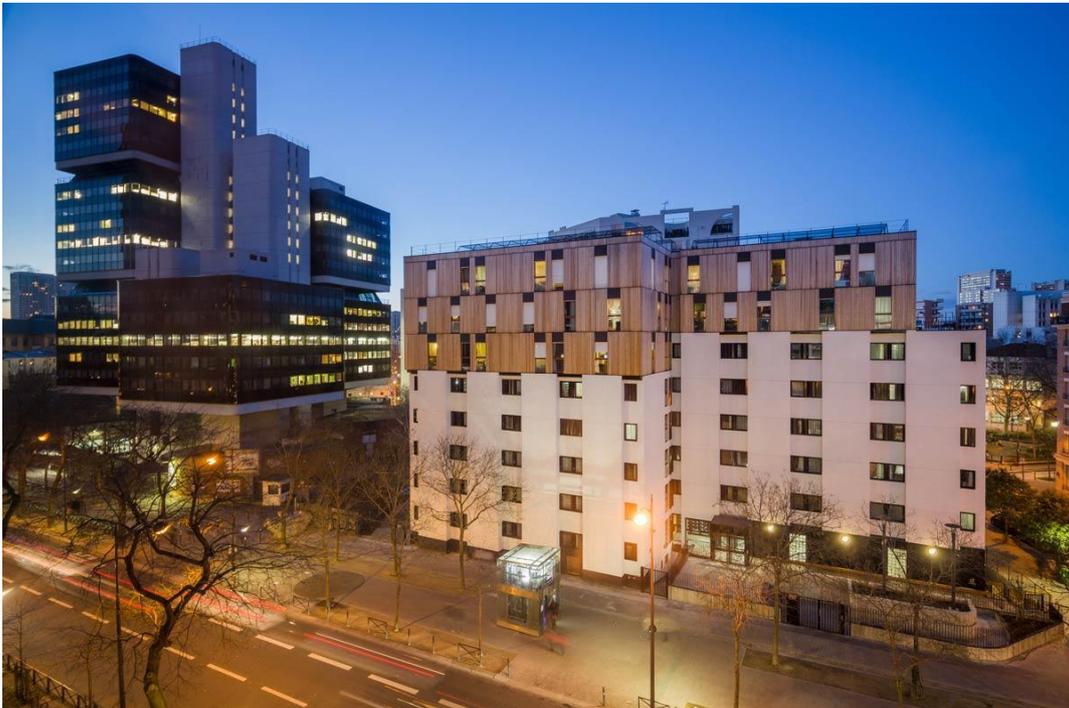
La surélévation existe depuis de nombreuses décennies, mais peu à peu, les contraintes se sont assouplies. C'est le cas avec la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a considérablement facilité la création des surélévations d'immeubles.

- Le vote se fait à la majorité des copropriétaires et non plus à l'unanimité. Un seul vote ne peut plus bloquer le projet.
- Les copropriétaires du dernier étage ne disposent plus d'un droit de véto pour s'opposer au projet. Cependant, ils bénéficient d'un droit de priorité s'ils veulent acquérir un ou plusieurs lots.

Ce type de projet peut être à l'initiative :

- Du syndicat des copropriétaires,
- D'un copropriétaire du dernier étage à des fins privées comme l'agrandissement de son logement.

Une fois le projet validé en assemblée générale, l'immeuble fera l'objet de diagnostics afin d'évaluer son état général. Ainsi, d'autres travaux de rénovation pourront être réalisés par la même occasion.



© Tolbiac, réhabilitation et surélévation d'un foyer Atelier Marie Schweitzer



AVANTAGES

- Permet de créer des nouveaux logements dans les villes.
- Excellent moyen de générer des revenus pour financer des travaux de rénovation et valoriser le patrimoine existant.
- Permet de faire des économies sur les charges de copropriété.
- Encourage la rénovation thermique et fait diminuer les frais de chauffage/climatisation.
- Permet de réaliser le ravalement de façade en même temps.
- Réaliser des bénéfices en cas de revente des appartements.

INCONVENIENTS

- Travaux qui peuvent durer plusieurs mois (à prévoir : des nuisances de chantier comme le bruit, la présence d'un échafaudage).
- Augmentation de la population dans l'immeuble.
- Nécessite des études préalables.
- Requier des fondations solides pour supporter le poids d'étages supplémentaires.

Pour en savoir plus :

http://www.bugna.ch/wp-content/uploads/2014/05/615_GRASSET_Logement_300dpi_RVB.pdf

<https://vimeo.com/216011387>

<http://www.divercitymag.be/fr/les-extensions-a-clipser-de-stephane-malka/#>

