



HAL
open science

La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable

Lisa Susini

► **To cite this version:**

Lisa Susini. La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2019. dumas-02959168

HAL Id: dumas-02959168

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02959168>

Submitted on 6 Oct 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Lisa SUSINI

La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif
favorable

Soutenu le 4 septembre 2019

JURY

Monsieur Laurent MOREL
Monsieur Pascal CHARGELEGUE
Madame Elisabeth BOTREL

Président du jury
Maître de stage
Enseignant référent

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont contribué au bon déroulement de mes 21 semaines de stage de fin d'études et qui m'ont aidé lors de la rédaction de ce mémoire.

En premier lieu, j'exprime mes profonds remerciements au cabinet de Géomètre-Expert Azur Foncier Conseil, et plus particulièrement à mon maître de stage Pascal CHARGELEGUE, Géomètre-Expert et Ingénieur ESGT, qui m'a accueilli dans les meilleures conditions et m'a proposé un sujet pertinent, pluridisciplinaire, dans l'air du temps. Sa confiance, son savoir, et son réseau de professionnels m'a permis de faire de nombreuses rencontres enrichissantes avec notamment des avocats, un syndic, un géomètre-expert, un ingénieur structure et un architecte urbaniste.

J'adresse également mes remerciements à mon professeur référent, Mme BOTREL, pour son temps, son enseignement et ses nombreux conseils.

À tous ces intervenants, je réitère mes plus sincères remerciements, mon respect et toute ma gratitude.

Je remercie également ma famille pour leur soutien tout au long de ce stage de fin d'études.

Liste des abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France
al. : Alinéa
AJDI : L'actualité juridique : Droit immobilier (après 1998)
ALUR (loi) : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Ann. loyers : Annales des loyers
art. : article
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
bull. : bulletin
C. assur : Code des Assurances
C. civ : Code Civil
C. patr : Code du Patrimoine
C. urb : Code de l'Urbanisme
C. voirie routière : Code de la Voirie routière
CA : Cour d'appel
CAA : Cour administrative d'appel
Cass : Cour de Cassation
CCH : Code de la Construction et de l'Habitat
CE : Conseil d'État
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CEV : Coefficient d'Espace Vert
civ. : Chambre civile
COS : Coefficient d'Occupation du Sol
CSP : Code de la Santé Publique
DPU : Droit de Préemption Urbain
EDD : État Description de Division
ELAN (loi) : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Gaz. Pal : Gazette du Palais
Inf. rap. copr. : Informations Rapides de la Copropriété
JCI : Jurisclasseur
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
Loyers et copr. : Revue Loyers et copropriété
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PFAC : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation du Sol
PPRi : Plan de Prévention du Risque Inondation
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
op. cit. : *opus citatum* signifiant ouvrage cité
RD imm. : Revue de droit immobilier
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RT : Réglementation Thermique
SdPC : Surface de Plancher
spéc. : Spécialement
SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables
TGI : Tribunal de Grande Instance
SHONRT : Surface Hors-Œuvre Nette au sens de la Réglementation Thermique
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Glossaire

Attique : lorsque la surface au sol de la surélévation est en retrait par rapport à la façade de l'immeuble support de la surélévation. La surface au sol de la surélévation constitue la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.

COS : détermine la densité de construction admise. Il définit « *le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol* »¹.

Dent creuse : « *bâtiment se trouvant entre deux bâtiments voisins aux héberges plus élevées* »²

Descentes de charges : principe de distribution et de transfert des charges sur les éléments de la structure du bâtiment.

Égout de toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants³.

Éléments porteurs : éléments qui soutiennent la structure du bâti.

Faîtage : ligne de jonction supérieure des deux pans de la toiture inclinés suivant des pentes opposées⁴, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur lequel il s'appuie, point le plus haut de la construction⁵.

Foncier aérien : « *volume de vide constructible supérieur au bâtiment* »⁶

Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité absolue des voix de l'ensemble des copropriétaires (en nombre de tantième).

Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Syndicat : dans un immeuble, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété aussi appelé syndicat des copropriétaires. Le syndicat a pour principale mission de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble⁷.

SHONRT : la Surface Hors-Œuvre Nette au sens de la Réglementation Thermique est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque étage auquel on déduit les surface dont la hauteur sous plafond est inférieur à 1.80m, les toitures, les balcons, les terrasses, le stationnement (garage), et les surfaces dédiées au stockage des récoltes et animaux.

¹ Ancien article R. 123-10 du code de l'urbanisme, abrogé par décret en 2015

² EYRAUD.B , *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, 2014, 129p., spéc., p. 47

³ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n° 3 : Construction en surélévation*, avril 2014, 7p

⁴ DE VIGAN. J, « Le petit DICOBAT », Dictionnaire général du bâtiment, édition Arcature, 2008, p.442

⁵ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n° 3 : Construction en surélévation*, avril 2014, 7p

⁶ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p. 91

⁷ www.service-public.fr

Table des matières

I	UN ASSOULISSEMENT PROGRESSIF DES REGLES DE DROIT PROPRES AUX PROJETS DE SURELEVATION D'IMMEUBLE	10
I.1	LA RIGIDITE DES REGLES D'URBANISME RELATIVES AUX PROJETS DE SURELEVATION D'IMMEUBLE EN PASSE D'ETRE SURMONTEE	10
I.1.1	Des règles d'urbanisme longtemps défavorables aux surélévations d'immeuble.....	10
I.1.1.1	Des contraintes relatives au Règlement National d'Urbanisme	10
I.1.1.2	Des contraintes imposées par les documents d'urbanisme	11
I.1.1.3	Des contraintes imposées pour la préservation du patrimoine.....	15
I.1.2	Un assouplissement des règles d'urbanisme pour la surélévation	18
I.1.2.1	La surélévation pouvant être soumise à une simple Déclaration Préalable	18
I.1.2.2	La suppression du coefficient d'occupation des sols, une aubaine pour les projets de surélévation	19
I.1.2.3	Des dérogations aux règles d'urbanisme bénéfiques aux projets de surélévation	20
I.2	LA SURELEVATION EN COPROPRIETE, UNE TECHNIQUE ENCORE TROP PEU MISE EN ŒUVRE, ENCOURAGEE POURTANT PAR UN CONTEXTE LEGISLATIF FAVORABLE	22
I.2.1	La loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété, un frein aux surélévations d'immeuble	22
I.2.1.1	La surélévation à l'initiative du syndicat	23
I.2.1.2	La surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers.....	25
I.2.2	Des copropriétaires souvent réfractaires à la surélévation malgré des intérêts non négligeables..	29
I.2.3	Des réformes successives, propices à l'émergence de nouveaux projets de surélévation d'immeuble	31
I.2.3.1	La loi ALUR, un nouveau souffle pour les projets de surélévation.....	31
I.2.3.2	Le lot transitoire en faveur du développement des surélévations	34
II	DES FREINS IMPORTANTS AU DEVELOPPEMENT DE LA SURELEVATION DES IMMEUBLES	37
II.1	LES CONTRAINTES DE VOISINAGE D'ORDRE JURIDIQUE, ENTRAVES A LA SURELEVATION DES IMMEUBLES.....	37
II.1.1	La mitoyenneté, un obstacle supplémentaire à la réalisation de projets de surélévation ?.....	38
II.1.2	De quelques exemples de servitudes de droit privé pouvant remettre en cause la réalisation de projets de surélévation.....	40
II.1.2.1	La surélévation et les servitudes de vue.....	40
II.1.2.2	Le cas des servitudes <i>non aedificandi</i> et <i>non altius tollendi</i> , une interdiction totale ou partielle de surélever	42
II.1.3	Les troubles de voisinage, une conséquence inévitable de la densification urbaine	44
II.2	UNE MULTIPLICITE D'ETUDES TECHNIQUES ET FINANCIERES SOUVENT ONEREUSES	46
II.2.1	Une réelle complexité structurelle relative au bâtiment support de la surélévation	46
II.2.2	Une stricte réglementation sécurité et accessibilité	49
II.2.2.1	Une complexité technique pouvant être insurmontable.....	49
II.2.2.2	La possibilité de déroger aux règles de la construction, associées à des prescriptions particulières et des mesures compensatoires	51
II.2.3	Une évolution des exigences réglementaires thermiques	54
II.2.4	Des exigences relatives à la réglementation d'assainissement	55
II.2.5	Un projet pouvant s'avérer coûteux.....	56
	Conclusion	58
	Bibliographie	61
	Table des annexes	70
	Liste des tableaux	81

Introduction

Selon des chiffres de la presse nationale, en 2050, 70% de la population mondiale vivra en ville⁸. Les villes et les métropoles sembleraient devoir ainsi se préparer à faire face à une pénurie croissante de logements. De plus, l'urbanisation que connaît aujourd'hui la France est une menace pour l'environnement : « *créer la ville sur la ville au lieu de l'étendre toujours plus loin, au risque de compromettre cet environnement que l'on dit vouloir défendre* »⁹ semble être une des clefs pour pallier le manque de logement. En outre, une étude d'un architecte¹⁰ a décelé une capacité foncière aérienne d'environ 466 650 m² sur douze rues sélectionnées dans Paris intra-muros (75) en respectant les plafonds fixés par l'actuel Plan local d'urbanisme. Cette présente étude a été menée dans douze arrondissements de la capitale (IX^e au XX^e), excluant les huit premiers, considérés comme des arrondissements patrimoniaux. L'exploitation d'environ 10% du foncier aérien révélé pourrait donc voir le jour dans un avenir proche mais en tenant compte d'un certain nombre de difficultés. Sur les 6003 voies¹¹ que compte la capitale, cela représenterait 397 685 logements de 58,7m² supplémentaires¹². Étant donné que Paris intra-muros possède 1 366 438 logements¹³, cela représenterait une augmentation d'environ 30%. La surélévation d'immeuble pourrait donc être un palliatif à une pénurie de logements croissante dans les grandes agglomérations¹⁴ et réduirait également l'étalement urbain. Dans le but de mieux appréhender les enjeux de la surélévation, il convient d'en apporter une définition. Le législateur n'a pourtant pas établi de définition légale de la surélévation, mais elle a été définie par la jurisprudence¹⁵. La surélévation a pour but la réalisation d'un ouvrage à caractère définitif entraînant un exhaussement des façades et de la toiture. La surélévation ne renvoie pas systématiquement à la création d'étages supplémentaires créant des locaux privés. De multiples critères permettent de distinguer les travaux de surélévation des autres travaux comme les travaux d'aménagement intérieur des combles afin d'en déterminer le régime adéquat¹⁶. En outre, la surélévation se distingue également de l'extension, car l'emprise au sol n'est pas touchée¹⁷.

⁸ COURT. M, « 70% de la population sera citadine en 2050 », Le Figaro Premium, mars 2016

⁹ BURGEL. G, Professeur des Universités Fondateur du Laboratoire de Géographie Urbaine, CANTAL-DUPART. M, « Le foncier de Paris peut-il être aérien ? Le surhaussement des immeubles », octobre 2010, 79p., spéc. p.2 ; (<https://www.ateliergrandparis.fr/aigp/conseil/LC1/presentationCantal.pdf>)

¹⁰ CANTAL-DUPART. M, « Le foncier de Paris peut-il être aérien ? Le surhaussement des immeubles », op. cit.

¹¹ Chiffres tirés de : www.paris.fr, consulté le 18/02/2019

¹² Surface habitable moyenne du logement à Paris intra-muros : 58,7 m² (INSEE, 2013)

¹³ INSEE, 2015

¹⁴ VIGNERON. G, « La surélévation de l'immeuble en copropriété », Inf. rap. copr., n° 459, novembre 2000, pp.17 et s.

¹⁵ Cass. 3^e civ., 06/03/1991, n°89-18.758, Bull. 1991 III n°79 p.47 - Cass. 3^e civ., 06/10/1993 n°91-19.936, Inédit - Cass. 3^e civ., 06/10/1993, n° 91-18.289, Loyers et copr. 1993, comm. n°443

¹⁶ Cass. 3^e civ., 01/12/1993, n°91-12.159, Inédit

¹⁷ C. MARECHAL, *Etat des lieux, mécanismes et enjeux de la densification urbaine en France ? L'approche novatrice de la densification verticale*, Mémoire Master II Sciences de territoire, urbanisme et projet urbain, Université Pierre Mendès-France, 105p. spéc. p.78

Pour parler de surélévation, quatre critères doivent être vérifiés. En premier lieu, la nouvelle construction doit modifier le niveau du faîtage de la toiture¹⁸. En deuxième lieu, l'ouvrage réalisé doit être en dur et pérenne dans le temps¹⁹, les constructions légères et démontables sont donc exclues. En troisième lieu, la construction engendre une prolongation verticale de la façade au-dessus de la ligne de faîtage²⁰. Enfin, la construction doit créer des locaux privatifs. Par conséquent, l'aménagement des combles à défaut d'exhaussement de la panne faîtière ne constitue pas une surélévation²¹. De plus, la création d'une véranda sur une terrasse privative ne constitue pas une surélévation²².

À Paris, la surélévation est une pratique ancienne. Il est d'ailleurs souvent difficile de dissocier les immeubles originels de leurs surélévations²³ du fait d'une continuité architecturale des façades existantes. La place Dauphine sur l'île de la Cité (Paris, 75) fait exception, car il est possible de distinguer les surélévations successives réalisées sur la totalité des immeubles qui jouxtent la place, créés au XVII^e siècle. À partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, la capitale connaît une forte croissance démographique. Les surélévations d'immeubles réalisées en nombre afin de densifier le territoire et répondre à la forte demande de logement sont favorisées par la fabrication industrielle, le développement des ascenseurs à partir de 1880 et la suppression de la limitation de hauteur par le règlement de voirie sur les hauteurs relatif à la ville de Paris dit « règlement de 1902 ». Mais, depuis le milieu du XX^e siècle, les surélévations d'immeuble ont considérablement diminué dans un premier temps avec la modification du statut foncier de la plupart des immeubles de logements. En effet, les immeubles, propriétés à l'origine d'une unique personne, deviennent des biens en copropriété. Les surélévations sont alors réglementées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui a été un frein à leur développement. Dans un deuxième temps, le CUS (Coefficient d'Utilisation des Sols), qui définit la densité bâtie en fonction de la surface de la parcelle, va encourager sur l'ensemble de territoire français, les opérations de démolitions suivies de reconstructions au mépris des surélévations. Ce dernier, créé dans les années 1960, cèdera la place au COS (Coefficient d'Occupation des Sols) qui sera inférieur à la densité réelle du bâti antérieur aux années 1960²⁴. Couplées aux limitations de hauteurs, les surélévations faisaient face à un réel blocage, et par conséquent l'étalement urbain s'est renforcé dans la capitale mais aussi sur l'ensemble de l'hexagone. En France, chaque année 50 000 à 60 000 ha cultivables disparaissent sous l'effet de l'urbanisation²⁵. Face à ce constat, la multiplication des surélévations aurait un réel intérêt pour lutter contre l'imperméabilisation des sols. Elle permet d'abonder dans le sens de la

¹⁸ Cass. 3^e civ., 06/03/1991, n°89-18.758, Bull. 1991 III n°79 p.47

¹⁹ Cass. 3^e civ., 06/10/1993 n°91-19.936, Inédit - CA Paris, 23^e ch., Section B, 26/01/1996, Juris-Data n°020337

²⁰ Cass. 3^e civ., 06/10/1993, n°91-19.936, Inédit

²¹ Cass. 3^e civ., 06/10/1993, n°91-18.289, Loyers et copr. 1993, comm. n°443 - CA Versailles, 20/01/1990, JurisData n°047797

²² Cass. 3^e civ., 09/03/2005, n°03-12.596, Bull. 2005 III n°64 p.57

²³ Exemple du quai d'Orléans dans l'île Saint-Louis, Paris (75)

²⁴ Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), « Construire mieux et durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien », 2014, 56p., spéc. p.8, (https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf)

²⁵ « L'urbanisation avale la surface agricole d'un département tous les 6 ans », Le Figaro Immobilier, mai 2017

densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain. Les objectifs de densification, inscrits dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2", ont été l'un des axes majeurs du développement durable des villes. À l'occasion d'une surélévation, des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie grâce à des dispositifs végétalisés) peuvent être installés afin de diminuer la consommation énergétique. En outre, l'immeuble qui supporte la surélévation verra ses déperditions thermiques à la baisse du fait de la création d'une nouvelle toiture. La surélévation d'immeuble est une technique encore peu employée malgré un contexte législatif favorable issu notamment de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi "Duflot" (au travers de l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 ayant pour objectif de lever les difficultés inhérentes à certains projets de densification) et de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi "ALUR". La Loi ALUR (2014) a ainsi modifié l'article 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (avec la suppression du droit de "veto" pour les copropriétaires du dernier étage remplacé par un droit de priorité), mais aussi l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le COS, donnant de nouvelles perspectives au développement des surélévations en France. Par conséquent, la surélévation d'immeuble semble être une des clés pour faire face aux enjeux actuels de développement durable sur un plan environnemental, mais aussi sur des plans sociaux et économiques. En effet, dans le cas de la copropriété, grâce aux bénéfices issus de la vente des droits à construire ou des logements, la surélévation permet une revalorisation de l'immeuble au travers de travaux de rénovation énergétique, de création d'ascenseurs ou de rénovation des parties communes, mais aussi l'embellissement des centres urbains considéré comme un objectif d'intérêt général. L'occupation des dents creuses afin d'atteindre une unité de hauteur du bâti permettrait une meilleure insertion de l'immeuble dans son environnement. Les avantages procurés par une surélévation semblent donc indéniables, mais cette opération soulève néanmoins de nombreuses questions en droit de l'urbanisme, de la copropriété, de la construction, mais aussi quant au droit de propriété lui-même et les droits attachés.

Dès lors, le fort potentiel perçu au travers des surélévations d'immeuble est-il véritablement poussé par un contexte législatif favorable ? Cette question est source de complexité car elle « implique des approches multiples et pluridisciplinaires »²⁶. C'est pourquoi, dans un premier temps, il conviendra d'étudier en quoi le cadre normatif se veut favorable à l'essor des projets de surélévation. L'identification des causes principales du ralentissement des projets de surélévations semble essentielle pour mieux les appréhender. La rigidité des règles d'urbanisme relatives aux projets de surélévation et celles propres au statut de la copropriété se sont avérées défavorables au développement des surélévations. L'État considère la surélévation comme l'une des solutions pour pallier le manque de logement dans un contexte de raréfaction du foncier, et c'est pourquoi les récentes évolutions réglementaires et les dérogations associées

²⁶ MARCHAND. B, JOUD. C, *Surélévations Conversations urbaines*, InFolio, 2019, 216p., spéc. p. 216

devront être mises en lumière. Nonobstant, la mise en œuvre de réformes récentes, il est aujourd'hui difficile d'évaluer leur impact. Davantage de recul serait nécessaire.

Toutefois, si le contexte semble favorable au développement des surélévations, de nombreux freins impactent considérablement leur essor. En effet, les projets de surélévation se heurtent à d'importantes contraintes juridiques que ce soit au travers de la mitoyenneté, des servitudes de droit privé, des troubles anormaux de voisinage. Il conviendra de mettre en lumière le rôle du géomètre-expert autour de ce panel de difficultés. Au-delà des contraintes d'ordre juridique, les surélévations sont confrontées à de nombreuses autres entraves tant techniques que financières. En effet, un projet de surélévation peut imposer de réaliser une multitude d'études en amont qui peuvent rendre le projet onéreux voir irréalisable.

Ainsi, il conviendra de s'intéresser à l'avenir des surélévations d'immeuble en analysant, d'une part, le cadre normatif qui se veut favorable à l'essor des projets de surélévation (I), et d'autre part à évaluer les éventuels freins juridiques et techniques existants pouvant nuire à son développement (II).

I Un assouplissement progressif des règles de droit propres aux projets de surélévation d'immeuble

Si la rigidité des règles d'urbanisme (I.1) et le statut de la copropriété (I.2) a longtemps été défavorable aux surélévations d'immeuble, les réformes successives couplées à l'obtention de dérogations pourraient « lever les freins à la conquête du foncier aérien »²⁷.

I.1 La rigidité des règles d'urbanisme relatives aux projets de surélévation d'immeuble en passe d'être surmontée

Les règles d'urbanisme ont longtemps été défavorables aux surélévations d'immeuble (I.1.1), leurs assouplissements étaient donc nécessaires et semblent désormais propices à l'émergence de nouveaux projets de surélévations (I.1.2).

I.1.1 Des règles d'urbanisme longtemps défavorables aux surélévations d'immeuble

Le cumul des règles d'urbanisme joue en défaveur des projets de surélévation, soit car elles s'appliquent aux constructions nouvelles soit parce qu'elles traitent explicitement des surélévations et les contraignent davantage. Si le Règlement National d'Urbanisme (RNU) représente une couverture minimale et ces dispositions sont identiques sur l'ensemble du territoire (I.1.1.1), les règles issues des documents d'urbanisme sont propres à chaque commune (I.1.1.2), et peuvent s'ajouter aux dispositions relatives à la protection du patrimoine (I.1.1.3), limitant davantage le développement des surélévations.

I.1.1.1 Des contraintes relatives au Règlement National d'Urbanisme

Il convient de rappeler que le RNU²⁸ contient des règles relatives à l'implantation, au volume et à l'aspect extérieur des constructions qui peuvent restreindre le développement du foncier aérien au travers de projets de surélévation.

En effet, l'article R.111-28 du Code de l'urbanisme dispose que les autorisations de construire au-delà de la hauteur moyenne des constructions voisines dans des secteurs partiellement bâtis peuvent faire l'objet d'un refus ou être soumises à des prescriptions particulières. Or, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu²⁹. Bien que la portée de l'article soit limitée, la limitation de hauteur en fonction du bâti avoisinant peut bloquer des projets de surélévation. Il est précisé qu'un « projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, [...], sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

²⁷ EYRAUD. B, TESTU. N, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, Rapport au président de l'ADFA, au Ministère du Logement et au Ministère du Développement Durable, janvier 2013, 45p. spéc. p.1

²⁸ C. urb, art. R.111-1 à R.111-53

²⁹ C. urb, art. R.111-1

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »³⁰. Il convient alors de se demander si l'analyse par le juge du caractère et l'intérêt des lieux avoisinants doit être réalisée en amont de l'impact éventuel du projet dans l'environnement. Une marge d'appréciation relative à l'intérêt des lieux et de l'impact de la surélévation est donc laissée à l'autorité administrative. Bien que l'appréciation des lieux avoisinants soit dans la plupart des cas préalable à l'atteinte du projet sur le site, il faut toutefois mentionner un arrêt rendu par la Cour de Versailles³¹ retenant qu'un projet ne porte pas atteinte au site sans avoir au préalable prouvé l'intérêt des lieux avoisinants. Le Conseil d'État a pu trancher sur ce point en énonçant que « *pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, [il appartient au juge] d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site* »³². Lorsque le permis de construire est délivré, le contrôle du juge administratif est restreint à l'erreur manifeste d'appréciation³³ tandis que s'il est refusé ou est assorti de prescriptions particulières, la décision doit être motivée³⁴. Le fait que la décision soit motivée pour justifier un refus semble favorable aux projets de surélévation d'immeuble car tout projet ne pourra être refusé à défaut de justifications précises et cohérentes.

Si le RNU s'applique suivant les mêmes dispositions sur l'ensemble du territoire à défaut d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ses règles demeurent néanmoins moins strictes que celles issues des PLU, qui vont profondément affecter les surélévations d'immeuble.

1.1.1.2 Des contraintes imposées par les documents d'urbanisme

Si la majorité des règles concernant les projets de surélévation sont contenues dans le règlement du document d'urbanisme, des règles graphiques peuvent s'ajouter ou bien être issues des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et vont influencer plus défavorablement les projets de surélévation d'immeuble.

Ainsi, les diverses règles de hauteur vont avoir un impact direct sur les surélévations potentielles. Tout PLU peut imposer des règles de hauteurs maximales et minimales³⁵ mais aussi une forme particulière du bâti avec, par exemple, le dernier étage en attique. La hauteur de bâtiment peut être calculée en fonction de la largeur de la voie à laquelle il convient d'ajouter une constante. Un couronnement, composé d'une ou deux obliques de pente, calculé en fonction de la largeur de la voie, peut être ajouté à la hauteur de la façade. Le type de

³⁰ C. urb, art. R.111-27 : applicable dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

³¹ CAA Versailles, 2^e ch., 18/03/2010, n°09VE01304, Inédit

³² CE, 13/07/2012, n°345970, Recueil Lebon

³³ CAA Nantes, 2^e ch., 17/02/2012, n°10NT01621, Inédit

³⁴ C. urb, art. R*424-5

³⁵ C. urb, art. R.151-9 – règles de hauteur exprimées en mètre ou en nombre d'étages

couronnement et la hauteur du bâtiment peuvent être indiqués dans les documents graphiques. À titre d'exemple, le PLU de Paris dispose que « *lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières* »³⁶. Dans le premier cas, la position du bâtiment au sein de la parcelle va influencer sur la hauteur maximale envisageable. Ainsi, les bâtiments seront plus élevés en bordure de voie publique et moins élevés au-delà des bandes E et Z³⁷ (comme l'illustre la figure 1 ci-dessous).

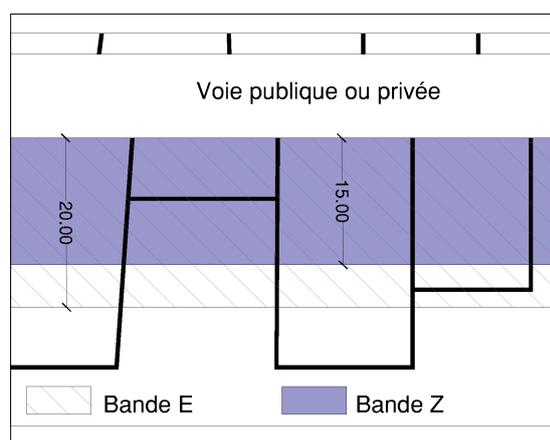


Figure 1 : Schéma des Bandes E et Z (réalisation personnelle)

Dans le second cas, les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives peuvent davantage contraindre. La figure 2 montre que lorsque deux bandes se superposent notamment aux angles de rue, le gabarit-enveloppe le plus élevé sera privilégié.

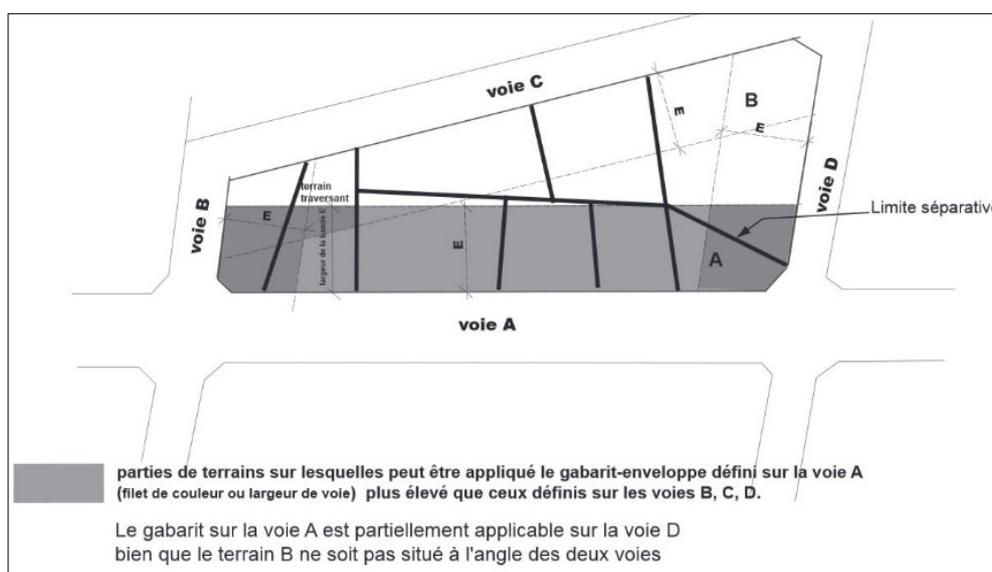


Figure 2 : Gabarit-enveloppe applicable sur les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur les terrains traversants³⁸

D'autres règles plus subjectives, peuvent déterminer la hauteur du bâtiment et ainsi avoir une incidence sur la faisabilité de projets de surélévation. En effet, à titre d'illustration, le PLU de la commune de Montrouge (92) indique que « *pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant et l'homogénéité du bâti, la hauteur maximale est déterminée par la référence à la hauteur des constructions voisines, ou des hauteurs les plus fréquentes des*

³⁶ PLU Paris, art. UGSU.10 - Hauteurs des constructions spéc. p.121, consultable à l'adresse : http://pluenligne.paris.fr/plu/page/PLU?page_id=1

³⁷ Bande E : 20 m depuis la bordure de la voie ; bande Z : 15m depuis l'alignement de la voie publique.

³⁸ Extrait PLU Paris, spéc. p.206, op. cit.

constructions »³⁹. L'appréciation est laissée aux services compétents en matière d'autorisation d'urbanisme. Le règlement va renseigner la méthode utilisée pour définir la hauteur du bâti, généralement la méthode des plateaux de nivellement est adoptée⁴⁰. Dans les zones tendues où les règles maximales de hauteurs sont déjà atteintes, les projets de surélévation sont donc irréalisables et ne pourraient voir le jour que pour combler des dents creuses.

En plus des règles de hauteurs, d'autres règles viennent s'ajouter comme les règles relatives à l'implantation du bâtiment renvoyant à la notion de prospect. Les règles de prospect sont calculées en fonction de la hauteur et vont limiter, voire rendre irréalisables des projets de surélévation. Dans le cas des cours communes, les bâtiments sur des fonds différents vont être considérés comme étant sur un seul et même fonds, et par conséquent, des prospects (couramment des obliques de 45° à partir du bas de l'immeuble) vont permettre d'éviter les cours sombres. Si la hauteur maximale autorisée n'est pas atteinte, mais que la surélévation ne respecte pas les retraits et reculs, elle sera compromise. Il est alors conseillé d'insérer des règles spécifiques aux bâtiments existants ou bien de spécifier à quel type de constructions elles s'appliquent. En leur absence, le juge estime « *qu'aucune règle d'implantation ne s'impose aux constructions existantes* »⁴¹. La jurisprudence du Conseil d'État dite « Sekler » relative aux travaux sur des constructions irrégulières existantes n'a autorisé que les travaux qui rendent la construction plus conforme aux règles du PLU ou qui lui sont étrangères⁴². Mais n'ont pas été considérés comme étrangers et ne rendant pas la construction plus conforme aux dispositions d'urbanisme relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, les travaux de surélévation d'un immeuble ne respectant pas les règles de prospect⁴³. Par conséquent, la jurisprudence Sekler est un obstacle au développement des surélévations d'immeuble.

L'obligation de création d'aires de stationnement vient s'ajouter aux règles précédentes et restreint davantage les surélévations d'immeuble. Jusqu'en 2014, il était possible de payer une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement⁴⁴. Mais dorénavant, depuis la réforme de la loi ALUR, le PLU impose leur création⁴⁵ et fixe également des obligations minimales pour les vélos. Ainsi, de nombreux projets de surélévation pourraient être compromis en raison de l'impossibilité de réaliser le nombre de places de stationnement. Des assouplissements semblent donc impératifs. À proximité des transports publics réguliers, « *le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement* »⁴⁶ mais il ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement situé à moins de 500m des transports publics⁴⁷. Il est néanmoins possible de ne pas réaliser d'aires de stationnement dans

³⁹ PLU Montrouge (92), art. U10-Hauteur, spéc. p.23, consultable à l'adresse : <https://www.ville-montrouge.fr/675-plan-local-d-urbanisme-de-montrouge.htm>

⁴⁰ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p.26

⁴¹ PITTARD. Y refondu par PLANCHET. P, « Les règles d'implantation », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 21p., spéc. p.8

⁴² CE, 27/05/1988, n° 79530, recueil Lebon

⁴³ CE, 18/02/1994, n° 118964, Inédit

⁴⁴ C. urb, art. L.332-7-1

⁴⁵ C. urb, art. L.151-30 et s.

⁴⁶ C. urb, art. L.151-32

⁴⁷ C. urb, art. L.151-36

les cas suivants : logements locatifs financés avec un prêt par l'état, logements locatifs intermédiaires, logements hébergeant des personnes âgées ou résidences universitaires⁴⁸. À titre d'exemple, à l'appui du PLU de Nice⁴⁹, une surélévation destinée au logement social pourrait être réalisée sans aire de stationnement à condition qu'un parc automobile ouvert au public soit situé dans un périmètre de 300m autour de la construction. Lorsque le pétitionnaire est dans l'incapacité de réaliser lui-même les aires de stationnement manquantes en raison des difficultés techniques, il pourra soit obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement soit acquérir ou obtenir une concession à long terme dans un parc privé, et situé à proximité du logement à condition que ces places soient en surplus dans le bâtiment⁵⁰. Il est fréquent néanmoins que des immeubles existants soient non conformes aux dispositions en matière de places de stationnement. En application de la jurisprudence Sekler précédemment évoquée, seuls les travaux qui rendraient la construction plus conforme seraient autorisés. De ce fait, il convient de savoir si la création de nouveaux logements sur un bâtiment non conforme ne pourra être autorisée que si elle régularise l'ensemble du bâtiment, si elle réalise plus d'aires de stationnement que la surélévation le demande ou bien si elle réalise seulement les aires relatives aux nouveaux logements. Il est d'autant plus difficile de réaliser des places en respectant le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) ; celui-ci définit la surface constructible de chaque parcelle et varie en fonction des zones sur lequel il s'applique. Il permet de restreindre le bétonnage d'une parcelle. Rappelons que le CES est couplé au Coefficient d'espace Vert (CEV) qui va restreindre l'imperméabilisation des sols⁵¹ et qu'il existe deux types de CEV : les espaces verts dits en pleine terre (seuls les réseaux souterrains sont admis) et les espaces végétalisés⁵². Il est donc impossible de réaliser des places de stationnement en extérieur à cause de ce CEV ; leur réalisation en sous-sol s'impose, mais se heurte à d'autres problèmes. En effet, si le CEV en pleine terre est trop strict, il sera nécessaire de réaliser plusieurs niveaux en sous-sols, ce qui augmente les problèmes techniques. De plus, le PPRi⁵³ peut imposer des entrées des parkings sous-terrain au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues afin d'éviter le risque d'inondation. Des difficultés supplémentaires apparaissent ainsi, car la rampe d'accès sera plus pentue et un pourcentage maximal est à respecter. De ce fait, leur réalisation peut s'avérer impossible et la surélévation peut être compromise.

En revanche, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à leur emprise ont un effet moindre sur les projets de surélévation. « *L'aspect extérieur*⁵⁴ renvoie à une apparence, à une configuration qui s'offre aux regards depuis le lieu public ou privé externe à l'immeuble

⁴⁸ C. urb, art. L.151-34

⁴⁹ Pour le logement social : 1 aire de stationnement par 120m² de surface de plancher

⁵⁰ C. urb, art. L.151-33

⁵¹ Les maires (notamment sur la Côte d'Azur) diminuent le CES et augmente le CEV ; entretien avec B. CECCONI, Architecte Urbaniste, 20/02/19

⁵² Espaces verts sur dalles ou autres parties artificialisées avec au moins 80cm de terre

⁵³ Le Plan de Prévention du Risque Inondation d'Angers par exemple

⁵⁴ Régi par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, des dispositions prévues dans le règlement du PLU viennent s'ajouter.

considéré »⁵⁵. Une marge d'appréciation, qui pourrait pourtant être un désavantage pour les projets de surélévation, est laissée aux services compétents en matière d'urbanisme, sous le contrôle du juge administratif, comme il a été vu auparavant⁵⁶. Les surélévations sont majoritairement réalisées en attique ou au droit de l'immeuble⁵⁷, mais elles peuvent se situer en surplomb du domaine public. Or, à défaut d'accord, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement »⁵⁸. Ces règles augmentent l'incertitude dans lequel se place le porteur d'un projet de surélévation.

Enfin, les travaux effectués sur des bâtiments existants doivent aussi être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation⁵⁹. Celles-ci, lorsqu'elles existent peuvent restreindre davantage les projets de surélévation, car elles peuvent porter sur les règles précédentes.

Ces règles ont été créées pour s'appliquer aux constructions nouvelles au mépris des travaux sur des bâtis existants, ce qui peut fortement affecter les projets de surélévation d'immeuble. Ainsi, des règles spécifiques aux surélévations d'immeuble sembleraient recommander pour encourager leur développement. Mais d'autres règles relatives à la protection du patrimoine bâti peuvent s'ajouter et affecter davantage la faisabilité des projets de surélévation des immeubles.

I.1.1.3 Des contraintes imposées pour la préservation du patrimoine

Aujourd'hui, environ 46 000 monuments⁶⁰ sont préservés au travers de deux niveaux de protection en fonction de leur intérêt patrimonial (immeubles inscrits et classés), complétés par la notion de délimitation des abords « sur mesure » et de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ; ces règles bien évidemment peuvent restreindre davantage les projets de surélévation en raison des contraintes qu'elles peuvent prévoir.

Rappelons tout d'abord que sont dits inscrits « *les immeubles ou parties d'immeubles publics ou privés qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation (...). Tout immeuble nu ou bâti situé dans le champ de visibilité d'un immeuble déjà classé ou inscrit au titre des monuments historiques* ». Sont classés « *les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* »⁶¹. Leur création génère automatiquement un périmètre fixe de 500 m de rayon, où les notions de visibilité et de co-visibilité viennent s'appliquer. « *La visibilité depuis un immeuble*

⁵⁵ BILLET. P, « Fondements de la réglementation de l'aspect extérieur », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 6p., spéc. p.1

⁵⁶ voir supra (v. § I.1.1.1)

⁵⁷ GUIRRIEC. S, *Les surélévations d'immeubles sous la double contrainte des droits de l'urbanisme et de la copropriété*, Mémoire de recherche, Master II droit de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Immobilier, Université de Bordeaux, 2015, 105p. spéc. p.23.

⁵⁸ C. voirie routière, art. L.112-5

⁵⁹ C. urb, art. L.152-1, al. 2

⁶⁰ PLANCHET. P, « Synthèse. Protection du patrimoine bâti : monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables », JCI Notarial Formulaire, Synthèse 870, déc. 2017, spéc. n°54.

⁶¹ Les immeubles inscrits sont régis par l'article L. 621-25 et les immeubles classés par L. 621-1 du Code du patrimoine.

classé ou inscrit s'apprécie à partir de tout point de cet immeuble normalement accessible conformément à sa destination ou à son usage. Le juge de cassation exerce un contrôle de qualification juridique sur l'emploi de cette notion »⁶². Un auteur⁶³ indique que la notion de co-visibilité s'apprécie comme « *un endroit normalement accessible par le public* », c'est-à-dire d'un lieu ouvert au public, tel un chemin rural⁶⁴. L'appréciation des notions précédentes est laissée à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), sous le contrôle du juge⁶⁵. De plus, « *les travaux sur les immeubles (inscrits ou classés) sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques* »⁶⁶. À titre d'illustration, dans un arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Bordeaux, un immeuble, situé dans cette même ville, dans le périmètre des portes du Jardin Public classées monuments historiques, devait faire l'objet d'une surélévation. La co-visibilité n'étant pas constatée par l'ABF, par conséquent un avis simple a été donné. Or, la surélévation présentant un angle de co-visibilité, l'avis conforme de l'ABF était donc nécessaire. Pourtant, « *une telle erreur commise par cette autorité sur la portée de son avis ne saurait être regardée comme une simple erreur matérielle qui serait sans incidence sur sa régularité* » ; de ce fait, le permis de construire a été déclaré illégal⁶⁷. Par conséquent, ce périmètre décrit par certains auteurs, comme excessif et insécuritaire⁶⁸, ajouté à l'appréciation de l'ABF et éventuellement du juge, est une entrave aux projets de surélévation. Une réforme semblait donc nécessaire. C'est au travers de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite « loi CAP » que deux nouvelles notions sont apparues : la notion des abords des monuments historiques devant faire l'objet d'une protection (considérée comme une servitude d'utilité publique) et la notion de périmètre sur « mesure ». « *La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative* »⁶⁹. En effet, l'ABF (après avoir été saisi par le préfet) émet un projet de périmètre délimité des abords, en amont d'une nouvelle protection ou lors de l'élaboration, la modification ou la révision du document d'urbanisme en vigueur⁷⁰. La loi CAP a semblé favorable aux surélévations d'immeuble, car la notion de cohérence entre le monument historique et l'immeuble dans un objectif de conservation et de mise en valeur prévaut sur le périmètre circulaire fixe, périmètre qui perdure à défaut de périmètre délimité⁷¹. De plus, la loi CAP a rationalisé les protections patrimoniales au travers de la création des SPR qui rassemblent les secteurs sauvegardés, les AVAP et les ZPPAUP. Les secteurs sauvegardés font

⁶² CE, 20/01/2016, n°365987, Recueil Lebon

⁶³ PLANCHET. P, « Synthèse. Protection du patrimoine bâti : monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables », art. précit. spéc. n°54.

⁶⁴ CE, 08/09/1997, n°161956, Inédit, Deschamps

⁶⁵ CE, 12/03/2007, n°275287, Recueil Lebon

⁶⁶ C. patr. art. L. 621-1 et art. L. 621-27

⁶⁷ CAA Bordeaux, 5^{ème} ch., 12/02/2007, n° 04BX00894, Inédit

⁶⁸ PERNET. L, RENNESSON. A, « Les nouveautés de la loi CAP en matière de patrimoine et d'urbanisme », La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 24/07/2017, 2196

⁶⁹ C. patr. art. L.621-30-II

⁷⁰ C. patr. art. R.621-93

⁷¹ C. patr. art. L.621-30

l'objet d'un PSMV qui « *tient lieu de plan local d'urbanisme* »⁷². Pour cette analyse, nous avons étudié le PSMV de Nice (06) qui concerne le secteur sauvegardé du Vieux Nice⁷³. Il révèle qu'un grand nombre d'immeubles ne peut être modifié. Le PSMV de Nice spécifie ainsi que « *toute surélévation d'une immeuble est formellement interdite, sauf indication contraire notée "M" au plan* »⁷⁴. Au regard de la liste exhaustive des écrêtements et modifications dans les secteurs sauvegardés renseignant sur la nature des modifications autorisées, on dénombre quatre surélévations autorisées comportant la lettre "E" et de nombreux immeubles pouvant être modifiés notés "M" au plan, par exemple le 10 rue Saint Gaétan peut faire l'objet d'une surélévation comme l'illustre la figure 3 ci-dessous.

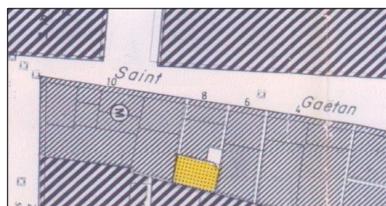


Figure 3 : Identification des immeubles surélevables, PSMV Nice (06)

M	10, rue Saint Gaétan	:	surélévation
---	----------------------	---	--------------

Figure 4 : Extrait de la liste exhaustive des écrêtements et modifications dans les secteurs sauvegardés, PSMV Nice (06)

Le PSMV peut en outre, imposer une limitation de hauteurs soit au travers du règlement, en tenant compte des bâtiments mitoyens, soit au travers de la liste précédente : une surélévation d'un étage pour mise à niveau des toitures est autorisée dans l'avenue Saint Sébastien à Nice. Contrairement au secteur sauvegardé, les AVAP viennent s'ajouter au document d'urbanisme, et peuvent restreindre voir interdire les projets de surélévation. Par exemple, l'AVAP relatif à la ville d'Antibes-Juan-Les-Pins (06) a interdit toutes surélévations « *qu'il s'agisse ou non de réduire une dent creuse* »⁷⁵. Dans le cas d'un cumul de protection, c'est le régime le plus protecteur qui s'applique.

Bien que certains documents évoquent explicitement la possibilité ou l'impossibilité de réaliser une surélévation, l'interprétation d'un grand nombre de dispositions demeure laissée à l'appréciation des ABF sous le contrôle du juge et constitue souvent une insécurité juridique pour les porteurs de projets de surélévation.

Même si certains documents envisagent la possibilité de la surélévation associée à des règles spécifiques, l'ensemble des dispositions d'urbanisme venant d'être examinées constitue généralement des contraintes parfois quasi insurmontables pour la réalisation de projets de surélévation. Un assouplissement des règles d'urbanisme semble bienvenu et pourrait encourager la réalisation de tel projet.

⁷² C. Urb. art. L.313-1

⁷³ Annexe 1 : Identification des surélévations autorisées dans le PSMV de Nice (06)

⁷⁴ PSMV de Nice consultable à l'adresse : <https://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/les-documents-d-urbanisme-en-vigueur/psmv-nice>

⁷⁵ AVAP d'Antibes-Juan-Les-Pins consultable à l'adresse : <https://www.antibes-juanlespins.com/urbanisme/avap>

I.1.2 Un assouplissement des règles d'urbanisme pour la surélévation

Les projets de surélévation peuvent faire l'objet d'une procédure allégée (I.1.2.1) et possèdent une belle perspective d'avenir avec la suppression du coefficient d'occupation des sols (I.1.2.2). Leur développement pourrait être accentué grâce aux dérogations en matière d'urbanisme (I.1.2.3).

I.1.2.1 La surélévation pouvant être soumise à une simple Déclaration Préalable

Si la plupart des projets de surélévation nécessite un recours à un architecte et un dépôt de Permis de Construire (PC), quelques projets peuvent faire l'objet d'une simple Déclaration Préalable (DP) ; est-ce plus favorable aux possibilités de surélévations lorsqu'elles relèvent de ce champ d'application ?

Il convient de rappeler que la réalisation d'une surélévation d'immeuble créant une surface de plancher (SdPC) supplémentaire nécessite l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. La surface de plancher⁷⁶, la situation géographique et la nature du bien auront une influence sur la procédure administrative adoptée. Selon l'article 4 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le recours à un architecte est obligatoire lorsque la surface maximale de plancher est supérieure à 150m². Le tableau suivant résume les éléments précédemment évoqués :

	SdPC ≤ 20 m ²	20 m ² < SdPC ≤ 40 m ²	SdPC > 40 m ²
Surface totale de la construction (existantes + créées) ≤ 150m ² : recours à un architecte facultatif			
Zone U	DP	DP	PC
Hors Zone U	DP	PC	PC
Immeubles inscrits au titre des monuments historiques	PC avec accord du préfet de région	PC avec accord du préfet de région	PC avec accord du préfet de région
Surface totale de la construction (existantes + créées) > 150m ² : recours à un architecte obligatoire			
Zone U	DP	PC	PC
Hors Zone U	DP	PC	PC
Immeubles inscrits au titre des monuments historiques	PC avec accord du préfet de région	PC avec accord du préfet de région	PC avec accord du préfet de région

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des éléments influant la procédure administrative adoptée (réalisation personnelle)

L'essentiel des projets de surélévation seront donc soumis à un permis de construire et le recours à un architecte sera nécessaire. De plus, le permis de construire peut être soumis à l'accord du préfet de région et l'avis de l'ABF⁷⁷. Cependant, quelques projets de surélévation

⁷⁶ C. urb, art. R.111-22

⁷⁷ VANDERMEEREN. R, « Chronique de jurisprudence du Conseil d'État – Décisions de janvier à mai 2015 », JCP. A n°49, 2355, 2015, 11p, v n°13

pourront bénéficier d'une simple déclaration préalable. La limitation des 150m² restreint énormément et ne pourra concerner que des bâtiments de faible superficie ou bien des maisons individuelles. De plus, la situation géographique limite davantage.

Bien qu'elle ne concerne que peu de cas, cette procédure semble donc bienvenue.

Même si la procédure allégée ne concerne qu'une minorité de projets de surélévation, la suppression du COS semble propice au développement de l'ensemble des projets de surélévation d'immeuble.

I.1.2.2 La suppression du coefficient d'occupation des sols, une aubaine pour les projets de surélévation

La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », permettant d'augmenter la surface de plancher habitable d'une part, et le maintien du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) d'autre part, donnent de belles perspectives au développement des surélévations.

Le COS a tout d'abord été supprimé dans les communes régies par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu mais a été maintenu dans les Plans d'Occupation des Sols (POS). Les derniers POS ont néanmoins disparu dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR au profit de PLU ou de PLUi. Le COS, décrit comme un outil réducteur et peu adapté⁷⁸, était de 3 à Paris (c'est-à-dire de 3 m² de SdPC pour 1 m² de terrain). Perçu également comme « *un butoir, c'est-à-dire qu'il constituait une limite maximale de densité* »⁷⁹, les droits à construire ont fortement été restreints. En effet, un immeuble qui avait déjà atteint sa densité maximale ne pouvait accueillir un projet de surélévation d'immeuble. La pression foncière de plus en plus forte, et des prix de l'immobilier très élevés, ne répondaient pas aux objectifs de qualité urbaine et de mixité sociale. Sa suppression devrait donner un nouveau souffle aux projets de surélévation d'immeuble et permettrait de renouer avec une pratique ancienne à Paris. En effet, 16717 permis de construire ont fait l'objet d'une surélévation à Paris entre 1900 et 1950 contre seulement 1211 sur les 20 dernières années⁸⁰. La directrice de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), dénombre pourtant plus de 10 000 immeubles de type R+2⁸¹, situés dans Paris intra-muros, pouvant faire l'objet d'une surélévation sur 2, 3 voire 4 niveaux supplémentaires. Or, il est difficile d'évaluer à ce jour, le nombre de surélévation réalisé depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Des droits à construire complémentaires ont été libérés grâce à la suppression du COS et pourront profiter à la réalisation de nombreux projets de surélévation. Mais, leur

⁷⁸ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles, http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_cos_mars_2014_nvversion.pdf

⁷⁹ AUBY. JB, PERINET-MARQUET. H, NOGUELLOU. R, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 11^{ème} édition, édition LGDJ, 2017, spéc. p. 1240

⁸⁰ APUR, « Construire mieux et durable : incidences de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien », op. cit., spéc. p.9

⁸¹ Essentiellement situés sur des parcelles d'angles

développement pourrait être davantage accentué au travers de dérogations en matière d'urbanisme.

I.1.2.3 Des dérogations aux règles d'urbanisme bénéfiques aux projets de surélévation

L'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement a autorisé les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, à accorder au pétitionnaire des dérogations au cas par cas, aux règles du PLU ou au document en tenant lieu, lorsque le projet a pour objectif la création de logements supplémentaires. De ce fait, les dérogations semblent bénéfiques aux surélévations d'immeuble en milieu urbain.

Rappelons que, les dérogations accordées sont régies par les articles L. 152-5, L. 152-6 et s'ajoutent au dépassement des règles d'urbanisme encadré par l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme. En effet, un taux de dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, fixé en fonction de la localisation du projet⁸² peut être autorisé et pourra libérer des droits à construire. En complément, les dérogations successives suivantes permettent de profiter davantage du foncier aérien. Une dérogation aux règles du PLU est autorisée pour « *la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes* »⁸³. Or, cet article n'a qu'un faible intérêt car il ne concerne que les isolations par surélévation, d'autant plus qu'une surélévation n'est « *autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU* »⁸⁴. Bien que cette dérogation soit en accord avec les objectifs d'économie d'énergie (30% de pertes thermiques par le toit), l'objectif de création de logements n'a pas été atteint.

Par ailleurs, le régime dérogatoire visé à l'article L. 152-6 n'est applicable qu'en zone tendue, c'est-à-dire, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du Code général des impôts⁸⁵ et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur une liste prévue par le Code de la construction et de l'habitation⁸⁶. Ce régime dérogatoire semble favorable aux développements des surélévations d'immeuble car il concerne au total 1153 communes situées en zone tendue⁸⁷. Les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme devront faire preuve de vigilance, car les listes précitées sont sujettes à évoluer. Une vérification systématique est donc de rigueur.

En outre, les conditions d'octroi sont strictes et sont développées au travers d'une fiche

⁸² Exception au travers de l'article L. 151-29

⁸³ C. urb. art. L. 152-5

⁸⁴ C. urb. art. R.152-7

⁸⁵ Décret n°2013-392 du 10/05/2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, modifié par décret n°2015-1284 du 13/10/2015. 1148 communes sont concernées.

⁸⁶ Décret n°2013-671 du 24/07/2013, modifié par décret n°2014-870 du 01/08/2014. 5 communes concernées.

Liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁸⁷ 1148 communes (décret n°2013-392 du 10/05/2013), ajoutées aux 5 communes (décret n°2013-671 du 24/07/2013)

méthodologique destinée à mieux informer les services instructeurs⁸⁸. Le projet ne doit ainsi pas porter atteinte au PADD, aux orientations générales du document d'urbanisme, et doit répondre aux objectifs de mixité sociale (diversifier les programmes immobiliers et les populations). De ce fait, « *c'est la cohérence du projet d'aménagement communal qui prévaut sur l'intérêt du projet ponctuel, et toute dérogation doit se faire dans cet objectif d'ensemble* »⁸⁹. L'autorité compétente en matière d'urbanisme pourra accorder une dérogation « *en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation* »⁹⁰. Le délai d'instruction demeure celui de droit commun⁹¹.

Les dérogations envisageables pour permettre la surélévation d'immeuble varient si le projet est mitoyen ou non⁹². Dans le cas d'un projet non contigu à une autre construction, seule la dérogation à l'article 12 du PLU relatif à la création d'aires de stationnement pourra s'appliquer. Tandis que, si le projet est contigu à un immeuble, il pourra faire l'objet des dérogations aux articles 7 (l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 8 (l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (la hauteur maximale des constructions) et 12 (stationnement). Ce cumul de dérogations semble propice la réalisation de projet de surélévation. Elles pourront être accordées à condition que le projet ait pour objet la création de logements, respecte l'objectif de mixité sociale, et soit terminé depuis plus de deux ans⁹³. De plus, il devra satisfaire à une intégration harmonieuse dans son milieu environnant⁹⁴. Lorsqu'un bâtiment à surélever est contigu à deux immeubles possédant des hauteurs différentes, la surélévation « *destinée principalement à l'habitation (pourra) dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement* »⁹⁵ et s'aligner au faitage du bâtiment le plus élevé. La surélévation peut faire l'objet d'une toiture en pente ou d'une toiture plate. Si la surélévation possède une toiture en pente, son faitage ne devra pas dépasser le faitage de la construction voisine (cas d'une toiture en pente), ou dépasser l'égout du toit (cas d'une toiture plate). Dans la même logique, si la surélévation possède un toit plat, elle ne pourra dépasser l'égout du toit ou bien le faitage de la construction voisine. « *Dans le cas d'une surélévation contiguë à un immeuble avec un retrait d'alignement en partie haut, la hauteur de la surélévation ne pourra dépasser en tout point la hauteur du bâtiment contigu existant* »⁹⁶. Une surélévation à toiture plate est une solution intéressante, car elle offre une augmentation de la surface de plancher habitable et répond aux objectifs de développement durable (possibilité de mise en place de panneaux solaires ou d'un dispositif de récolte des eaux pluviales). Or, la toiture plate devra être autorisée dans le PLU et s'intégrer harmonieusement

⁸⁸ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n°1 : Les dérogations au document d'urbanisme*, avril 2014, 5p

⁸⁹ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n°1 : Les dérogations au document d'urbanisme*, avril 2014, 5p

⁹⁰ C. urb. art. L.152-6

⁹¹ Il ne bénéficie pas d'une majoration d'un mois prévue à l'article R.423-24 du code de l'urbanisme.

⁹² Annexe 2 : Dérogations aux documents d'urbanisme

⁹³ C. urb, art. L. 152-6-2°

⁹⁴ C. urb, art. L. 152-6-1°

⁹⁵ C. urb, art. L. 152-6-1°

⁹⁶ Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n° 3 : Construction en surélévation*, avril 2014, 7p

dans le milieu urbain environnant, selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme.

Les dérogations en matière de création d'aires de stationnement pourront être accordées en fonction des entraves techniques rencontrées, si le projet est bien desservi par les transports en commun, s'il est à proximité d'un parking public ou privé non saturé et du stationnement pour deux-roues réalisés.

L'assouplissement des règles d'urbanisme semble donner un nouveau souffle au développement des surélévations : tout d'abord suite à la libération de droits à construire complémentaires issus de la suppression du COS puis accentué au travers de dérogations aux règles d'urbanisme lorsque le projet a pour objectif la création de logements. Ainsi, l'assouplissement des règles d'urbanisme couplé aux dérogations découlant de la loi ALUR semble favorable aux projets de surélévation, bien qu'il soit nécessaire de le faire évoluer davantage, avec la création de règles propres aux surélévations. L'étude de faisabilité de projets de surélévation n'aurait pas été menée à bien sans avoir également étudié l'impact du statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 sur les surélévations. Très courant en France et longtemps considéré comme un frein aux surélévations des immeubles, l'assouplissement des règles d'urbanisme n'est pas suffisant pour permettre le développement des possibilités de surélévation et le statut de la copropriété doit lui aussi faire l'objet d'une attention particulière.

I.2 La surélévation en copropriété, une technique encore trop peu mise en œuvre, encouragée pourtant par un contexte législatif favorable

Selon une enquête de l'INSEE⁹⁷ datant de 2016, plus de 8.4 millions de logements sont en copropriété sur un effectif total de 30.8 millions et le potentiel de création de logements en surélévation est immense. La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété s'est pourtant révélée être un frein aux surélévations d'immeuble (I.2.1), accentué par des copropriétaires réfractaires aux projets malgré des intérêts non négligeables (I.1.2). Des réformes successives notamment au travers de l'assouplissement des règles de majorité et la suppression du droit de véto institué au propriétaire du lot situé au dernier étage semblaient indispensables pour encourager enfin l'émergence de projets de surélévation (I.1.3), bien qu'il soit à ce jour trop tôt pour en constater les effets.

I.2.1 La loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété, un frein aux surélévations d'immeuble

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété a consacré à la surélévation certains articles. Ainsi, son article 3 dispose que « *sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres, le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes* ». Cet article n'étant pas d'ordre public, le droit de surélévation ne revêt

⁹⁷ INSEE, *Le parc de logement en France au 1er janvier 2016*, 2016

pas le caractère de droits accessoires s'il en a été défini autrement dans le règlement de la copropriété. Si un projet de surélévation peut être porté par le syndicat des copropriétaires (I.2.1.1) ou par un tiers (I.2.1.2), les règles de majorité très strictes et la possibilité d'exercer son droit de veto sont une entrave à leur développement.

I.2.1.1 La surélévation à l'initiative du syndicat

Selon la loi du 10 juillet 1965, dans le cas où le droit de surélever demeure accessoire des parties communes, le syndicat peut réaliser une surélévation dans le but de créer des locaux à usage privatif, à condition d'avoir obtenu l'unanimité de ses membres⁹⁸. La surélévation à l'initiative du syndicat semble un processus lourd car les projets de surélévation peuvent être asphyxiés par cette règle de majorité trop stricte.

Lorsque la décision arrive toutefois à être prise, le syndicat endosse le rôle d'un maître d'ouvrage, mais aussi du promoteur constructeur, rôles sortant de sa fonction habituelle, qui sont, « *la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes* »⁹⁹. Certains auteurs qualifient le syndicat comme un maître d'ouvrage¹⁰⁰ tandis que d'autres¹⁰¹ limitent son rôle aux fonctions classiques décrites en amont. Le syndicat doit décider de la faisabilité et supporter les risques juridiques, financiers et techniques de l'opération. Ce cumul de risques à la charge du syndicat peut avoir de lourdes conséquences. À titre d'exemple, la Cour d'Appel de Grenoble¹⁰² a pu condamner sous astreinte le syndicat à démolir la surélévation réalisée sur l'immeuble du fait d'une perte importante de luminosité pour la copropriété voisine, mais aussi une perte de la vue sur les montagnes. En outre, la surélévation sera financée par les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes et ils pourront prendre un cautionnement hypothécaire si le recours à un prêt est nécessaire. Le syndicat ne devient pas pour autant propriétaire des nouveaux locaux qui seront la propriété indivise des copropriétaires. Il pourra convenir de conserver les locaux privatifs créés (le fruit des loyers perçus sera réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes et entraînera une mutualisation des voix concernant ce lot¹⁰³), conserver les locaux communs créés, créer de nouveaux locaux à usage commun et privatif ou aliéner les locaux à un tiers dans les conditions de droit commun¹⁰⁴. Pour rappel, la création de nouveaux locaux engendre une modification de la répartition des tantièmes. Dans le cas de la création de nouveaux locaux à usage commun par le syndicat, l'État Descriptif de Division (EDD) n'a pas

⁹⁸ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 35, al. 1^{er} ancien

⁹⁹ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 14, al. 4

¹⁰⁰ SALUDEN. M, « Fasc 51 : Copropriété-travaux et transformations », JCI Civil Code, 2015, mise à jour 2019, 61p

¹⁰¹ ROUX. J.-M, « Le droit de la copropriété immobilière et la surélévation », Droit et ville 2014, n° 77, p. 233

¹⁰² CA Grenoble, 2^e civ., 18/11/2008, n°2008-376312, synd. Les Soldanelles c/ synd. Le Valbel, JurisData n° 2008- 376312

¹⁰³ BEAULIEU. J.-N, VIGNERON. G, « Fasc. 103-10 : Organisation et Administration – surélévation de l'immeuble par le syndicat – Formules », 11/06/2015, 6p

¹⁰⁴ Au travers d'une vente à terme, une vente en état futur d'achèvement, ou une vente après achèvement et dans ce dernier cas, les copropriétaires devront supporter le coût de l'opération.

besoin d'être modifié, car il y a une simple augmentation de la surface des parties communes. Ainsi les quotes-parts de chaque lot et la répartition des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes ne subissent aucun changement. Or, la répartition des dépenses relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun (prolongement de l'ascenseur, installation du chauffage, alimentation en eau et électricité) vont être impactés en application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965. De plus, si l'installation d'éléments nouveaux voit le jour, un état de description des charges correspondant devra être réalisé. Dans le cas de la création de nouveaux locaux à usage privatif, la définition et la consistance des parties privatives ajoutées à la répartition des tantièmes de copropriété et la répartition des charges communes générales et particulières devront être modifiées. Le géomètre-expert devra recalculer les tantièmes en indiquant les éléments pris en compte dans le calcul, mais aussi la méthode de calcul employée conformément à l'article 10 de la loi, alinéa 4. À défaut d'une décision unanime des copropriétaires, une nouvelle répartition des tantièmes de parties communes ne peut être réalisée. Lorsque des travaux de surélévation sont décidés par l'assemblée générale, la répartition des charges sera nécessairement modifiée statuant à la majorité exigée par la loi¹⁰⁵. Or, il n'existe pas de texte relatif à la répartition des tantièmes, la doctrine estime qu'il est alors possible d'appliquer cette même majorité¹⁰⁶.

En outre, de manière à informer le déroulement et les conséquences de la surélévation sur la copropriété, le syndic devra réaliser un dossier complet et précis comprenant tous les aspects précédents. Sa responsabilité sera engagée s'il manque à son devoir de conseil. Il doit ainsi vérifier que chaque entreprise a correctement souscrit les assurances¹⁰⁷. L'assemblée générale (AG) donnera sa décision qu'une fois le projet finalisé. Cependant, de nombreuses pièces doivent être jointes au dossier réalisé par le syndicat comme les différents contrats (contrat de prêts, assurance dommage-ouvrage¹⁰⁸, contrat de louage d'ouvrage), le projet de modification de l'EDD, la répartition des charges, la fixation d'un prix de vente ou de loyer, l'avis du conseil syndical et l'estimation des préjudices subis par la réalisation des travaux. Le cumul de pièces peut ralentir voir effrayer les copropriétaires et ainsi compromettre des projets de surélévation.

Le statut de la copropriété est défavorable aux projets de surélévation d'immeuble à l'initiative du syndicat. Dans la pratique, très peu de projets de surélévation sont issus de l'initiative du syndicat car les risques à sa charge sont conséquents. Qu'en est-il des projets de surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers ?

¹⁰⁵ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 11, alinéa 1

¹⁰⁶ GIVORD. F, GIVERDON. C, CAPOULADE. P, « La copropriété », Dalloz Action, 8e éd. 2012/2013, n° 1156

¹⁰⁷ Cass. 3^e civ., 11/06/2014, n°13-10.875

¹⁰⁸ C. assur., art L.242-1, L.242-2

I.2.1.2 La surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers

Lorsque le droit de surélever est resté un droit accessoire aux parties communes, il peut faire l'objet d'une convention réglementée par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 qui aura pour effet de réserver le droit de surélever à un copropriétaire ou un tiers (i), d'une cession par le syndicat à un copropriétaire ou à un tiers (ii) ou bien d'une intégration dans les parties privatives d'un lot (iii). Bien que ces pratiques soient plus courantes, elles doivent faire front à de nouvelles difficultés qui vont influencer défavorablement les projets de surélévation.

i. La réserve du droit de surélever inscrit au sein du règlement de copropriété

Un propriétaire ou un tiers, par exemple le promoteur qui a construit le bâtiment, pouvait se réserver l'exercice de l'un des droits accessoires mentionnés à l'article 3, en particulier, le droit de surélever un bâtiment, par le biais d'une convention. Bien que le droit de surélévation soit encadré par l'article 37 de la présente loi, des incertitudes couplées à de nombreuses contraintes pèsent pourtant sur le bénéficiaire et semblent en défaveur des projets de surélévation. Depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN », le droit de surélever « *ne peut faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire* »¹⁰⁹. Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers s'est réservé le droit de surélever, dans les conditions prévues à l'article 37, demeure valable si elle a été créée avant la promulgation de la prédite loi¹¹⁰ mais, ces conventions sont restreintes dans le temps et par leur forme spécifique. Il convient alors de développer les contraintes au regard des anciennes réserves consenties.

L'article 37, dans sa version en vigueur au 10 juillet 1965, met en lumière de nombreuses contraintes pesant sur le titulaire du droit réservé. En effet, la présente convention devient caduque si le droit de surélever n'a pas été exercé dans un délai de 10 ans qui suivent sa signature. Ce délai peut être considéré comme court, d'autant plus que des contraintes plus ou moins fortes peuvent être rencontrées : par exemple des contraintes en matière d'urbanisme, ou d'ordre techniques et économiques. Cependant, le commencement des travaux est suffisant pour suspendre le délai¹¹¹. En outre, le contenu de la convention est encadré par la loi du 10 juillet 1965 et la jurisprudence. La convention doit indiquer l'importance et la consistance des locaux à construire (à savoir, le nombre de lots à construire, la hauteur de la construction, sa destination, sa superficie) et la nouvelle répartition des tantièmes. De plus, des plans relatifs à la construction devront être joints¹¹². À défaut de l'une de ces mentions, la jurisprudence a pu

¹⁰⁹ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 37-1, mod. Par L. n°2018-1021, 23 novembre 2018, art.208

¹¹⁰ L. n°2018-1021, 23 nov. 2018, art. 208, II.

¹¹¹ GELINET. J.-M, «La réserve du droit de surélévation», Revue Administrer, novembre 1995, p.19 - CA Aix-en-Provence, 4^e civ., 16/04/1992 : Gaz. Pal. 1994, 2, somm. p.757

¹¹² RUFFET M.-C, « La surélévation de l'immeuble en copropriété », Inf. rap. copr. 1990, p. 67

retenir la sanction de la nullité de la convention¹¹³. Si les règles d'urbanisme ont fait l'objet d'une modification, le projet peut être compromis, alors le titulaire du droit de surélever continuera à payer les charges afférentes à la surélévation. Enfin, le syndicat peut, à la majorité prévue à l'article 25, exercer un droit d'opposition dans le délai des 10 ans. En effet, « *les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble* »¹¹⁴ sont soumis à un vote à la majorité précédente. Les travaux de surélévation vont nécessairement apporter des modifications sur l'aspect extérieur et les parties communes ; par conséquent le droit d'opposition du syndicat est justifié. Dans ce cas, il devra indemniser le bénéficiaire de la réserve s'il « *justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge* »¹¹⁵. Mais, l'indemnisation ne fait pas référence à la perte d'un droit. La jurisprudence et la doctrine s'accordent sur le fait que la contrepartie « *doit avoir profité à la copropriété, c'est-à-dire, qu'il ne suffit pas que le titulaire du droit réservé l'ait acquis à titre onéreux du promoteur de l'immeuble* »¹¹⁶. L'indemnisation ne peut avoir lieu si le bénéficiaire de la réserve est le constructeur, le propriétaire ou le promoteur du bâtiment. De plus, le syndicat ne peut voter l'annulation de la convention qui prévoyait le droit de surélever, mais il peut s'opposer à l'exécution des travaux¹¹⁷. Ainsi, l'insécurité pour les porteurs de projets est grande car il n'y a aucune certitude de pouvoir exercer son droit de surélever ou bien d'être indemnisé dans le cas échéant. De ce fait, la réserve du droit de surélever ne semble pas favorable aux surélévations d'immeuble.

Les contraintes relatives au bénéficiaire du droit réservé semblent restrictives dans leur durée et leur forme. Le statut de la copropriété semble encadrer trop strictement le droit de réserve. Par conséquent, le droit de surélever résultant d'une cession par le syndicat s'avère une meilleure voie, nonobstant l'exercice du droit de veto institué du propriétaire de dernier étage.

ii. La cession du droit de surélever

Lorsque le droit de surélever est resté un droit accessoire aux parties communes, le syndicat peut aussi décider d'aliéner ce droit au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers. Mais, si l'unanimité n'est pas nécessaire dans ce cas de figure, d'autres contraintes comme la possibilité d'avoir recours à une majorité supérieure si le règlement de copropriété le prévoit et l'exercice du droit de veto institué au profit du propriétaire culminant, vont s'ajouter et risquer de compromettre les projets de surélévation.

La cession du droit de surélever doit faire l'objet d'une convocation¹¹⁸ à l'assemblée générale et d'une réunion suivie d'un vote. La décision d'aliéner aux fins de créer des locaux à

¹¹³ CA Versailles, 4^e ch., 26/11/2001, Dossier CSAB n° 102, nov. 2002, n° 181

¹¹⁴ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 25 b

¹¹⁵ ALONZO-PEREZ. T, « La réserve du droit de surélévation de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 », AJDI 2002. 443

¹¹⁶ ALONZO-PEREZ. T, « La réserve du droit de surélévation de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 », op. cit.

¹¹⁷ HOCQUARD. J, *La surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers*, 2017, 15p

¹¹⁸ Formalisme issue de l'art. 9, décret n°67-223, du 17 mars 1967, pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

usage privatif nécessite d'une part, l'obtention de la majorité prévue à l'article 26 et d'autre part, l'accord des copropriétaires du dernier étage. En effet, dans le but de protéger les copropriétaires qui seraient davantage affectés par la surélévation¹¹⁹, un droit de veto ou droit de vote spécial, considéré par des auteurs comme un « *verrou d'ordre juridique* »¹²⁰ a été institué. En effet, le copropriétaire du dernier étage peut, par simple utilisation de son droit de veto, bloquer un projet de surélévation. Dans le cas où le projet concerne la création de locaux indépendants, le propriétaire culminant peut être tenté de marchander son droit de veto en dépit du financement du syndicat ou bien même de le mettre à profit et par conséquent suspendre toute possibilité. Le sentiment de perte de valeur du bien qui ne serait plus situé au dernier étage, ou bien même la possibilité d'être confronté à des nuisances sonores effraient, entre autres, les propriétaires culminants. Ce droit de veto semble donc un frein insurmontable, mais perd son utilité lorsque la règle de majorité est aggravée. En effet, le recours à une majorité supérieure lorsque le règlement de copropriété le stipule conduirait à la règle de l'unanimité des copropriétaires. De ce fait, le droit de veto serait inutile car la voix du propriétaire du lot situé au dernier étage aurait le même poids que celle des autres copropriétaires de l'immeuble. Rappelons qu'en copropriété, l'unanimité est requise lorsque la surélévation porte atteinte à la destination de l'immeuble¹²¹, ou à la jouissance des parties privatives, lorsqu'aucune contrepartie financière n'a été envisagée¹²² ou lorsque le règlement de copropriété prévoit une majorité spécifique pour la cession du droit de surélever¹²³. Concernant la modification des tantièmes de copropriété, il faut se placer dans le cas de la création de nouveaux locaux à usage privatif développé précédemment¹²⁴.

Malgré des règles de majorité plus favorables aux surélévations d'immeuble, la possibilité de les durcir, couplée par le droit de vote spécial institué au propriétaire situé au dernier étage freinent grand nombre de projets. Les règles applicables au droit accessoire sont-elles plus favorables aux surélévations d'immeuble s'il fait l'objet d'une intégration dans les parties privatives d'un lot ?

iii. La privatisation du droit de surélever

Comme il a été mentionné précédemment, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas d'ordre public. De ce fait, le droit de surélévation envisagé comme droit accessoire aux parties communes dans cet article peut également constituer une partie privative à condition

¹¹⁹ BOUYEURE J.-R., *La qualité de copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment à surélever*, RD imm. 1980, p. 399

¹²⁰ « Favoriser la construction de logements – nouvelles voies, nouveaux moyens ? », Droit et Patrimoine, 2014, n°235, p.7

¹²¹ ROUX J.-M., « La surélévation au lendemain de la loi ALUR », Inf. rap. copr. 2014, p13

¹²² HOCQUARD. J., *La surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers*, 2017, 15p

¹²³ Par conséquent la majorité de l'article 26 est écartée

¹²⁴ voir supra (v. § I.1.1.1)

que le règlement de copropriété le prévoit¹²⁵. Il peut alors être considéré comme un « *droit privatif, accessoire à une partie privative* »¹²⁶.

Lorsque le lot consiste en un droit de construire, il n'est pas nécessaire d'obtenir la validation par l'assemblée générale sauf dans les deux cas suivants : lorsque le droit de surélever n'a pas été défini dans la désignation du lot au sein du règlement de copropriété, dans ce cas, la majorité prévue à l'article 25 sera nécessaire ou lorsque le projet est différent de celui prévu à l'origine, alors la majorité absolue de l'article 25 sera nécessaire.

Le cas où le droit de surélever est inclus dans les parties privatives d'un lot de copropriété présente l'avantage de construire sur la partie privative du copropriétaire souhaitant réaliser les travaux de surélévation, de plus l'avis de l'assemblée générale n'est pas nécessaire si le droit de surélever est inscrit dans le règlement de copropriété. De ce fait, le géomètre-expert joue un rôle majeur car la mention du droit de surélever dans le règlement peut dispenser d'une validation par l'assemblée générale et favorise le développement des surélévations.

Le droit de surélever peut également constituer une partie privative d'un lot transitoire depuis la promulgation de la loi ELAN, « *il est formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante* »¹²⁷. Nous mettons en lumière les distinctions dans le tableau suivant :

	Droit de surélever inclus dans les parties privatives d'un lot de copropriété	Lot transitoire
Tantièmes	Calculé sur la partie privative existante	Calculé sur la surélévation potentielle achevée
Validation par l'Assemblée Générale (AG)	Nécessaire si le droit de surélever n'a pas été inscrit dans le règlement	Pas nécessaire ¹²⁸ mais si elle est sollicité puis suivi d'un refus, le juge judiciaire, après avoir été saisi, peut autoriser le projet ¹²⁹
Validation par les services de l'urbanisme	Nécessaire	Réalisé en même temps que la validation du projet de copropriété
Évolution du projet	Possible	Projet figé car défini dans le règlement de copropriété

Tableau 2 : Comparaison des dispositifs de privatisation du droit de surélever (réalisation personnelle)

La nature du projet (définitif ou évolutif) déterminera le dispositif à adopter.

Bien qu'un projet de surélévation puisse évoluer dans le temps lorsque le droit de surélever est inclus dans les parties privatives d'un lot de copropriété, le projet sera soumis à la validation du projet par un vote en assemblée générale et à la validation par le service de l'urbanisme, ce qui peut potentiellement bloquer des projets de surélévation d'immeuble. Le lot transitoire, jusqu'alors notion jurisprudentielle, s'avère être une méthode plus intéressante

¹²⁵ Cass. 3^e civ., 10/01/2001, n°99-11.607, bull. 2001 III n°4 p.5

¹²⁶ LEVINSHON. C., « Surélévation et copropriété », L'actualité Juridique Droit immobilier AJDI, 2000, p.209

¹²⁷ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 1, al. 2, mod. par L. n°2018-1021, 23 novembre 2018, art.206

¹²⁸ Cass. 3^e civ., 08/06/2011, n°10-20.276, bull. 2011, III, n°96

¹²⁹ Cass. 3e civ., 03/11/2016, n° 15-14.895 et 15-15.113, Inédit

car, il permet d'échapper au vote en assemblée générale et à la validation par les services de l'urbanisme. Ces avantages semblent favorables au développement des surélévations. Cette méthode fera l'objet d'une étude plus approfondie dans la suite du mémoire¹³⁰.

Le statut de la copropriété demeure globalement défavorable aux projets de surélévations car la surélévation n'a pas été l'un des piliers lors de la confection de la loi du 10 juillet 1965 et que le contexte de l'époque (pression foncière moins forte) n'a pas poussé le législateur à réaliser des modifications en profondeur afin de favoriser leur développement. Mais, les projets de surélévation se heurtent également à des copropriétaires souvent réfractaires de voir leur environnement bouleversé malgré des intérêts importants sur les plans sociaux et économiques.

I.2.2 Des copropriétaires souvent réfractaires à la surélévation malgré des intérêts non négligeables

La loi du 10 juillet 1965 évoque dans son article 36 un droit à une indemnité en raison d'un préjudice subi par suite de l'exécution de travaux de surélévation. De nombreux freins psychologiques se sont développés et certains copropriétaires semblent réfractaires aux projets de surélévation, nonobstant un panel d'avantages sur les plans sociaux et économiques.

Afin de faire l'objet d'une indemnisation, le préjudice subi doit découler d'une diminution définitive de la valeur du lot, d'un trouble de jouissance grave temporaire ou définitif, ou de dégradations¹³¹. En effet, la Cour de cassation¹³² a pu décider que le syndicat devait verser une indemnité au copropriétaire qui avait subi une diminution de l'ensoleillement et des troubles phonétiques suite à l'édification d'une surélévation. Or, cette liste n'est pas limitative. En l'espèce, il avait été jugé que l'ensemble des préjudices subis par les copropriétaires causés par l'exécution de travaux pouvaient faire l'objet d'une indemnisation¹³³. La répartition de l'indemnité se fait « *selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes* »¹³⁴. Par conséquent, les copropriétaires qui subissent un préjudice du fait de la réalisation de la surélévation participeront à leur propre indemnisation. Selon quelques auteurs, des dommages-intérêts pourront être versés en complément de la présente indemnisation¹³⁵. Le tiers propriétaire de la surélévation aura une quote-part de parties communes et par conséquent participera à l'indemnité¹³⁶. Afin d'éviter cette situation, il est préférable de prévoir dès l'élaboration du projet une charge relative aux indemnités qui se cumulera au prix de vente et sera financée par celui qui réalise la surélévation¹³⁷. L'acquéreur du droit de surélévation peut également entièrement assumer les conséquences de la

¹³⁰ voir infra (v. § I.2.3.2)

¹³¹ Conditions fixées par L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 9, al. 5, mod. Par L. n°2014-366, 24 mars 2014, art.59

¹³² Cass. 3^e civ., 29/01/1997, n°94-16.714, Inédit

¹³³ CA Paris, 2^e ch. A, 23/02/1996

¹³⁴ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 9

¹³⁵ C. LEVINSHON, « Surélévation et copropriété », op.cit. - SALUDEN. M, « Fasc. 51 : COPROPRIÉTÉ. – Travaux et transformations. – Transformations », JCI Civil Code, 2019, 61p

¹³⁶ BOUYEURE J.-R, *La surélévation de l'immeuble et la construction de bâtiments comportant de nouveaux lots privés*, Gaz. Pal., 1973, p.631

¹³⁷ SALUDEN. M, « Fasc. 51 : COPROPRIÉTÉ. – Travaux et transformations. – Transformations », op.cit.

surélévation à l'encontre des copropriétaires¹³⁸. S'il est possible d'obtenir une indemnité, de nombreux freins psychologiques ralentissent grand nombre de projets. La peur de la nouveauté, la difficulté d'estimer le prix du droit de surélever du fait qu'il n'existe pas véritablement de marché de la surélévation, le sentiment de diminution de la valeur du lot situé au dernier étage, les différentes nuisances dues aux travaux ajoutés aux possibles recours des voisins sont autant de facteurs qui vont compromettre des projets de surélévation. Or, selon un auteur, la valeur du lot situé au dernier étage ne va pas diminuer car c'est le bâtiment qui s'élève et non les copropriétaires du dernier étage qui descendent¹³⁹. De plus, la valeur du lot peut augmenter du fait de la réalisation de travaux de revalorisation de l'immeuble et du financement de travaux de rénovation énergétique. Il est donc nécessaire de dépasser ce frein psychologique. À titre d'exemple, un projet de surélévation d'un bâtiment R+1 sur 8 étages à Paris¹⁴⁰ (création de 32 appartements dont 11 logements sociaux) a créé une opposition virulente des riverains et du maire sur le fondement que la présente surélévation les priverait de lumière et de la vue sur les toits de Paris. Pourtant, la surélévation, occupant une dent creuse entre deux bâtiments R+7, est conforme au PLU et répond à la politique de logements sociaux menée par le maire de Paris¹⁴¹. Nonobstant des freins psychologiques qui peinent à être dépassés, des avantages non négligeables accompagnent les projets de surélévation. En d'autres termes, la copropriété perçoit une somme d'argent du fait de la vente de son droit de surélever à un tiers. Sachant que 19% des copropriétés sont en difficultés financières¹⁴², cette entrée d'argent pourrait être la bienvenue¹⁴³. Dans le cas où le projet est exécuté par un professionnel, la plus-value de cession du droit de surélever n'est pas imposable. La surélévation peut revêtir bien d'autres intérêts comme¹⁴⁴¹⁴⁵ :

- une revalorisation de l'immeuble : financement de travaux de rénovation énergétique, mise aux normes, création d'un toit-terrasse, réfection des parties communes de la copropriété, l'amélioration des performances thermiques, acoustiques, étanchéité ;
- une réduction des charges conséquentes : du fait de travaux d'isolation et de remise aux normes réduisant les ponts thermiques, mais aussi une diminution des tantièmes, car de nouveaux lots sont créés ;
- le financement des travaux de rénovation énergétique, avec la production d'énergie renouvelable.

Ces dernières années, 54% des surélévations ont été réalisées par des propriétaires uniques alors qu'ils ne détiennent que 27% de logements comme c'est le cas sur la ville de Paris¹⁴⁶. Le

¹³⁸ Cass. 3^e civ, 25/01/1972, n°70-13.225, Bull. civ n°46 p.33

¹³⁹ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p.72

¹⁴⁰ Réalisée par la société BK Patrimoine, dans le XV^e arrondissement de Paris, au 272 rue Vaugirard

¹⁴¹ « La surélévation de cet immeuble parisien déclenche la frousse des voisins », Le Figaro Immobilier, publié le 01/12/16

¹⁴² Selon ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine)

¹⁴³ <https://pepitem.jerevedunemaison.com/surelevation-et-coproprietes-a-paris-le-mariage-impossible>

¹⁴⁴ M. BOUQUET, « Construire la ville sur la ville, un potentiel important dans un contexte législatif favorable », TT Géomètre-expert, 2017

¹⁴⁵ Reportage sur la chaîne France 2, JT de 13H, « Logement : pour aller plus haut », 03/02/19

¹⁴⁶ <https://pepitem.jerevedunemaison.com/surelevation-et-coproprietes-a-paris-le-mariage-impossible>

statut de la copropriété semble donc être un frein aux projets de surélévation. Par ailleurs, la surélévation est un dispositif plus commun dans la ville de Londres, dû au fait que le statut de copropriété est récent (2002)¹⁴⁷. En effet, la majorité des bâtiments constituent des baux de long terme (99 ans généralement) et appartiennent à un monopropriétaire, on les appelle des «*leasehold*»¹⁴⁸. Une seule personne peut décider du devenir de l'immeuble, d'où une plus grande facilité de réaliser ce type d'opération. La surélévation était facilitée en France jusque dans les années 1960, période où les immeubles appartenaient encore à un propriétaire unique et que le statut de la copropriété n'existait pas encore (apparition en 1965).

Malgré un intérêt financier certain, des freins psychologiques au sein même de la copropriété persistent et semblent en défaveur des projets de surélévation. De ce fait, des réformes profondes semblent être l'unique issue à l'essor des surélévation. Nonobstant, le dépassement de lourdes contraintes favorables aux surélévations, il est aujourd'hui difficile d'évaluer leur impact, étant donné que la dernière modification du statut de la copropriété date de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Davantage de recul serait nécessaire pour en évaluer les résultats.

I.2.3 Des réformes successives, propices à l'émergence de nouveaux projets de surélévation d'immeuble

La rigidité des règles de majorité couplée à la possibilité d'exercer son droit de veto constitue une entrave à l'essor des surélévations. Des réformes réalisées en deux temps tout d'abord au travers de la loi ALUR (I.2.3.1) puis au travers de la loi ELAN (I.2.3.2) ont donc été nécessaires donnant de nouvelles perspectives au développement des surélévations en France.

I.2.3.1 La loi ALUR, un nouveau souffle pour les projets de surélévation

La loi ALUR a permis un assouplissement des règles de majorité auparavant décrites comme trop strictes tout en protégeant les intérêts des copropriétaires. La suppression du recours à une majorité supérieure et la création du droit de priorité semble s'inscrire dans un contexte législatif favorable à l'essor des projets de surélévation. Cependant, des imprécisions persistent et peuvent être néfastes pour les surélévations d'immeuble.

Toutefois, une première atténuation des règles de majorité dans le cas de l'aliénation du droit de surélever avait vu le jour au travers de la loi n°2009-529 du 12 mai 2009 dite loi « Warsmann ». Dans un second temps, la loi ALUR a réalisé une atténuation plus conséquente. Il convient alors de mettre en lumière les assouplissements de l'article 35 relatifs aux surélévations dans le tableau suivant :

¹⁴⁷ EYRAUD. B, TESTU. N, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, op.cit., spéc. p.33

¹⁴⁸ Le leasehold Anglais, Etude de législation comparée n°172 – La gestion des copropriétés, 2017 – disponible sur www.senat.fr

	Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 initiale	Loi n°2009-529 du 12 mai 2009 dite loi « Warsmann »	Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »
Construction par le syndicat	Unanimité nécessaire		Majorité prévue à l'article 26
			Droit de priorité
Aliénation dans un périmètre situé où un DPU va s'appliquer	Majorité prévue à l'article 26	Majorité prévue à l'article 25	
	Accord des copropriétaires de l'étage supérieur (droit de veto)		Suppression de l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur, création du Droit de priorité
	Si plusieurs bâtiments composent la copropriété : accord supplémentaire d'une assemblée spéciale des copropriétaires du bâtiment		
	Accord à la majorité 26	Accord à la majorité 25	
	Majorité supérieure ne peut être modifiée qu'à la majorité précédente		Suppression du recours à une majorité supérieure
Aliénation en dehors d'un périmètre où un DPU va s'appliquer	Majorité prévue à l'article 26		
	Accord des copropriétaires de l'étage supérieur (droit de veto)		Suppression de l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur, création du droit de priorité
	Si plusieurs bâtiments composent la copropriété : accord supplémentaire d'une assemblée spéciale des copropriétaires du bâtiment à la majorité prévue à l'article 26		
	Majorité supérieure ne peut être modifiée qu'à la majorité précédente		Suppression du recours à une majorité supérieure

Tableau 3 : Assouplissement des règles de majorité (réalisation personnelle)

Les assouplissements successifs ont permis une évolution favorable du cadre législatif. En effet, la possibilité d'avoir recours à une majorité supérieure si le règlement de copropriété le mentionne, concernant l'aliénation du droit de surélever afin de créer des locaux à usage privatif, a été supprimée par la loi ALUR. Désormais, les dispositions de l'article 35 revêtent un caractère d'ordre public, par conséquent toute majorité différente doit être réputée non écrite¹⁴⁹. Ainsi, la cession du droit de surélever relève de la majorité de l'article 26 depuis la loi ALUR même si le règlement de copropriété prévoit une majorité différente. Il est possible que des syndicats ignorent la majorité précédente prévue depuis la loi ALUR, car ils ne sont pas des professionnels ou bien parce que le statut a été modifié à plusieurs reprises. En outre, le droit de priorité au bénéfice du propriétaire culminant, à l'occasion de la vente ou de la cession par le syndicat, se substitue au droit de vote spécial (droit de veto) et semble bénéfique au développement des surélévations. Il convient donc de distinguer le droit de veto, du droit de priorité. Le propriétaire culminant qui était titulaire du droit de veto pouvait s'opposer au projet de surélévation sans justifier les motivations de son refus. Par conséquent, le projet ne pouvait

¹⁴⁹ LEBATTEAUX. A, La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés : Actes prat. ing. Immobilière 2014, n°17
ROUX J.-M, « La surélévation au lendemain de la loi ALUR », Inf. rap. copr. 2014, p13 - L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 43

voir le jour. Tandis que, lors de la vente par le syndicat de locaux privatifs créés ou de cession du droit de surélever, les copropriétaires du dernier étage, titulaires du droit de priorité seront consultés au préalable. Par conséquent, ils seront prioritaires sur les autres copropriétaires mais ne pourront pas s'opposer au projet de surélévation. À noter que, si le dernier étage est composé de parties communes, le droit de priorité ne s'exerce pas¹⁵⁰. Le droit de priorité ne constitue donc pas un frein au développement des surélévations d'immeuble contrairement au droit de veto.

Des questions restent toutefois en suspens, en premier lieu, concernant la pluralité des copropriétaires des détenteurs du droit de priorité. On retrouve les mêmes complexités d'interprétation au travers du droit de priorité que pour le droit de veto. Du fait du silence des textes et de la jurisprudence à ce sujet, des difficultés apparaissent lorsque le dernier étage d'un bâtiment possède différents niveaux du fait de la présence de décrochement¹⁵¹.

Par ailleurs, l'alinéa 4 de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 dispose désormais que « *le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification* ». Le délai débute « *le lendemain du jour de la réception de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire* »¹⁵². Dans l'hypothèse où le syndicat a réalisé plusieurs locaux à usage privatif, ni les textes ni la jurisprudence précisent si le syndicat doit notifier chaque propriétaire de la cession de chacun des lots. Dans l'idée d'une pluralité des lots à vendre, nous pouvons nous interroger si le droit de priorité est institué au profit des copropriétaires de l'étage supérieur pour uniquement le lot situé au-dessus du sien ou bien pour l'ensemble des lots. Il serait possible d'envisager que le copropriétaire situé au-dessous du lot cédé disposerait du droit de priorité, compte tenu de la situation particulière de son lot. En revanche, lorsque le droit de surélever est aliéné, il serait opportun de privilégier la règle du plus offrant.

Notons que, dans le but de favoriser les projets de surélévation et de lutter contre le délabrement des copropriétés, la loi ALUR a prévu la constitution d'un fonds de travaux qui pourrait favoriser le développement des surélévations. Jusqu'alors facultatif au travers du fonds de prévoyance, la constitution d'un fonds de travaux ou « fonds ALUR », par le biais d'une prise de conscience du législateur, est devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017¹⁵³. Il sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire¹⁵⁴. Par un vote de l'assemblée générale, à la majorité prévue aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, un pourcentage du budget prévisionnel lui sera dédié. Or, « *ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget*

¹⁵⁰ CA Paris, 27/01/1978

¹⁵¹ BOUYEURE J.-R, *Les travaux dans la copropriété*, Immobilier, Droit et gestion, Edition Sirey, 1989, n° 456

¹⁵² Art. 64, al. 1, décret n°67-223 du 17 mars 1967

¹⁵³ L'article 14-2 étant d'ordre public, on ne peut déroger à la constitution d'un fonds de travaux

¹⁵⁴ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 14-2, II. 2°.

prévisionnel »¹⁵⁵. La somme sera déposée sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat, dédié à cela¹⁵⁶. Le fonds ALUR permet de financer les travaux voulus par les lois et les règlements¹⁵⁷ mais aussi les travaux votés par l'assemblée générale, autres que ceux de maintenance, définis par l'article 44 du décret de 1967 dont « *la surélévation de bâtiments* ». Ainsi, un grand nombre de surélévations pourrait être financé par le fonds travaux, ce qui faciliterait leur développement. Un auteur¹⁵⁸ a mis en lumière une contradiction au sujet de la répartition de la cotisation entre les copropriétaires. En effet, l'article 10 d'ordre public sur le charge, indique qu'elle sera calculée « *proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots* », à savoir les tantièmes, tandis que l'article 14-2, lui aussi d'ordre public, se tourne vers les clés de répartition c'est-à-dire « *selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel* ». Cela laisse entrevoir une erreur du législateur ou bien un choix laissé à l'assemblée générale, ce qui est moins probable. On peut déroger temporairement à l'obligation de constituer un fonds de travaux lorsque les immeubles ont été réceptionnés il y a moins de 5 ans (les fonds de travaux sont obligatoires 5 ans après la date de réception des travaux), lorsque le Diagnostic Technique Global (DTG) ne révèle aucun besoin de travaux à prévoir dans les dix prochaines années, pour les immeubles de moins de 10 lots par une décision unanime de l'assemblée générale¹⁵⁹, et lorsque le montant relatif au budget prévisionnel est atteint. Ce fonds de travaux semble être un catalyseur des projets de surélévations immeuble même s'il est encore trop tôt à ce jour pour constater de réels résultats.

Les réformes successives¹⁶⁰ semblent donc en faveur de la surélévation malgré quelques flous car les modifications n'ont pas nécessairement été pensées pour leur développement. Quelques années supplémentaires d'application s'avèrent nécessaires pour mesurer les effets et les éventuelles limites et contentieux. Mais des zones d'ombre demeurent notamment au sujet du lot transitoire, qui n'était jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi ELAN qu'une notion jurisprudentielle. Depuis la loi ELAN, le lot transitoire est la seule façon de privatiser le droit de surélever, mais sera-t-il favorable au développement des surélévations d'immeuble ?

I.2.3.2 Le lot transitoire en faveur du développement des surélévations

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN » a intégré la définition du lot transitoire, au sein de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Il est désormais l'unique

¹⁵⁵ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 14-2, II. 2°.

¹⁵⁶ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 18

¹⁵⁷ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 14-2, II. 1°.

¹⁵⁸ LAPORTE. J, « Fonds de travaux en copropriété : chronique d'une naissance annoncée (au 1^{er} janvier 2017) », AJDI 2016..19

¹⁵⁹ LAPORTE. J, « Fonds de travaux en copropriété : chronique d'une naissance annoncée (au 1^{er} janvier 2017) », op.cit. : relève une imprécision sur le type d'unanimité visé par le texte, s'agit-elle de l'unanimité des présents et représenté ou bien celle de l'ensemble des copropriétaires

¹⁶⁰ Plus de 41 modifications de la loi du 10 juillet 1965

moyen de privatiser le droit de surélever. Le lot transitoire semble être un dispositif favorable à l'essor des projets de surélévation, mais quelques blocages et imprécisions demeurent.

Il convient de rappeler que le lot transitoire, composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, est un dispositif temporaire qui va disparaître lorsque la construction prévue sur le lot sera achevée¹⁶¹ pour laisser place à un lot définitif. Les droits de propriété afférents au lot ne sont en aucun cas touchés si la surélévation ne voit pas le jour¹⁶². De plus, sa création et sa consistance doivent être inscrites dans le règlement de copropriété¹⁶³. « *Le propriétaire d'un lot transitoire doit participer à l'ensemble des dépenses de la copropriété comme tout copropriétaire, sauf à démontrer qu'un équipement ne présente aucune utilité pour son lot* »¹⁶⁴. En effet, il doit payer les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et verser au fonds de travaux la cotisation prévue à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ces charges sont calculées proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives associées à chaque lot¹⁶⁵. Il convient de se demander si le titulaire du lot transitoire non bâti doit payer l'ensemble des charges précédentes. Il pourra s'acquitter des charges sans intérêt tant que le lot n'est pas construit (par exemple, le chauffage collectif)¹⁶⁶. Le lot transitoire présente les avantages suivants :

- Il n'est pas frappé par la caducité mentionnée à l'article 37¹⁶⁷ (qui s'applique lors de la réserve du droit de surélever)
- Afin d'user du droit de construire sur un lot transitoire, une validation du projet par décision de l'assemblée générale n'est pas nécessaire dès lors que le droit de construire est stipulé dans le règlement de copropriété¹⁶⁸. Si la personne titulaire du droit de surélever ignorait la condition précédente et qu'elle sollicite l'autorisation à l'assemblée générale puis reçoit un refus, le juge judiciaire peut quand même autoriser la construction¹⁶⁹
- La validation du projet par les services de l'urbanisme sera réalisée en même temps que la validation du projet de copropriété

¹⁶¹ N. DENIS, *L'étude des techniques juridiques susceptibles de prévoir l'évolution du bâti en copropriété*, Travail de fin d'études, ESGT, 2015, 57p. spéc. p. 11

¹⁶² <http://amocite.fr/la-surelevation-des-immeubles-en-copropriete/>

¹⁶³ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 1, al. 4, mod. Par L. n°2018-1021, 23 novembre 2018, art.206

¹⁶⁴ Cass. 3^e civ., 10/10/2007, n°06-18122, Bull. III n°171

¹⁶⁵ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 10, al. 2, mod. Par L. n°2014-366, 24 mars 2014, art.58

¹⁶⁶ Une clause, incluse dans le règlement, qui exonérerait le titulaire du lot transitoire du paiement des charges, sera réputée « non-écrite ». Le propriétaire pourra s'acquitter des charges tant que la clause figure dans le règlement. Elle pourra être supprimée soit par procédure judiciaire soit par vote de l'assemblée générale. Si le rédacteur du règlement est un professionnel, sa responsabilité pourra être engagée.

¹⁶⁷ CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 25/01/2018, n° 16/10143 : Rev. loyers mars 2018, n° 985, p. 168, obs. S. B

¹⁶⁸ Cass. 3^e civ., 08/06/2011, n°10-20.276, bull. 2011, III, n°96

¹⁶⁹ Cass. 3^e civ., 03/11/2016, n° 15-14.895 et 15-15.113, Inédit

- Le titulaire du lot transitoire possède, comme tout copropriétaire, d'un droit de vote à l'assemblée générale proportionnellement à ces tantièmes¹⁷⁰.

Tant que le lot transitoire respecte la description figurant dans le règlement de copropriété, le titulaire pourra réaliser la surélévation, fusionner la construction avec le bâtiment existant¹⁷¹, ou bien subdiviser le présent lot après l'achèvement de la construction à condition que le règlement de copropriété ne comporte une clause l'interdisant. Dans le dernier cas, une demande à l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 suivie d'une modification de l'EDD aux frais du demandeur sera nécessaire. Les quotes-parts de parties communes et les tantièmes de charges calculées à l'origine pour le lot transitoire seront redistribués uniformément entre chacun des lots résultant de la présente division¹⁷².

Il convient aussi de s'interroger sur comment s'opère la remise des parties communes construites par le tiers-constructeur. Lors de l'achèvement de la surélévation, la toiture qui était jusqu'à ce jour une partie privative du lot transitoire va devenir une partie commune suite à la réception des travaux.

Si le lot transitoire semble posséder de nombreux avantages, quelques limites persistent et peuvent freiner les projets de surélévations. Le projet étant déjà défini au sein du règlement de copropriété, toute imprécision ou modification fera l'objet d'un vote de l'assemblée générale. De plus, les tantièmes sont calculés sur la valeur relative de la surélévation achevée. Ainsi, le titulaire du lot transitoire ne peut être dispensé du paiement des charges correspondant aux millièmes attachés à son lot, au motif que le droit de surélévation n'a pas été (ou n'a pas pu être) exercé¹⁷³. La Cour de cassation a pu retenir la décision d'une juridiction d'appel à savoir « *qu'ils ne pouvaient s'en prendre qu'à eux-mêmes de n'avoir exercé leur droit de surélévation* »¹⁷⁴. Pour la jurisprudence, il ne peut abandonner son lot unilatéralement¹⁷⁵, l'accord des membres du syndicat à la majorité prévue à l'article 26 sera nécessaire.

Selon un entretien avec Alexandre Zago, Avocat au barreau de Nice, si le droit de surélévation est constitué en un « lot transitoire », et que le projet ne doit pas se réaliser dans un avenir immédiat, il serait souhaitable de prévoir deux grilles de répartitions des tantièmes de copropriété et de charges : la première qui s'appliquera tant que la surélévation n'aura pas été opérée et la seconde, assorti d'une condition suspensive, entrera en vigueur après achèvement des travaux¹⁷⁶. Un autre travail de recherche¹⁷⁷ a pu mettre en lumière différents dispositifs tentant de modifier les tantièmes de copropriétés et de charges. Pour procéder à toute modification, un vote à l'unanimité est nécessaire ce qui constitue un frein considérable à la

¹⁷⁰ CA Paris, 23^e ch. B, 22/10/1993 : Loyers et copr. 1994, comm. 36 ; Administrer mai 1994, n° 256, p. 39, obs. J. Lafond

¹⁷¹ Réalisation d'un duplex ou triplex, pour cela, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas nécessaire.

¹⁷² <http://amocite.fr/la-surelevation-des-immeubles-en-copropriete/>

¹⁷³ Dans le cas par exemple du changement des documents d'urbanisme

¹⁷⁴ Cass. 3^e civ., 17/06/2008, n°07-15868, Inédit

¹⁷⁵ Cass. 3^e civ., 07/04/2004, n°02-14670, Bull III n°75

¹⁷⁶ Entretien avec ZAGO, A, Avocat au barreau de Nice, 22/03/19

¹⁷⁷ N. DENIS, *L'étude des techniques juridiques susceptibles de prévoir l'évolution du bâti en copropriété*, Travail de fin d'études, ESGT, 2015, 57p. spéc. p. 15 à 26

nouvelle répartition des tantièmes. De plus, la mise en place d'une clause prévoyant une nouvelle répartition des charges est considérée comme « non-écrite ». L'un des seuls dispositifs réalisables serait d'appliquer une minoration des tantièmes de charges limitée à un quart par rapport à la valeur relative du lot¹⁷⁸. Mais il n'existe aucun dispositif permettant un retour aux tantièmes initialement prévus. De ce fait, aucun des dispositifs précédents n'a été concluant.

Bien que le lot transitoire soit un mécanisme favorable aux surélévations d'immeuble, des imprécisions subsistent et s'ajoutent à la crainte de payer des tantièmes à vie alors que le lot peut devenir inconstructible sans possibilité d'y renoncer unilatéralement, ce qui engendre une insécurité juridique pour les porteurs de projets de surélévation.

L'assouplissement des règles d'urbanisme au travers de la suppression du coefficient d'occupation des sols et la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme semble grandement encourager les projets de surélévation d'immeuble. Dans le même objectif de densification et de lutte contre l'étalement urbain, le statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965, longtemps défavorable à ce type de projet, a subi de multiples réformes par la loi ALUR puis la loi ELAN, tendant à favoriser leur essor. L'assouplissement des règles de majorité, la suppression du droit de veto, la mise en place de lots transitoires dès la création du règlement de copropriété sont autant de facteurs qui vont influencer favorablement les projets de surélévation. Bien que des imprécisions subsistent, l'intérêt pour les copropriétaires n'est pas négligeable puisque leur patrimoine sera revalorisé. La surélévation semble être une des clés pour faire face aux enjeux actuels. Mais si le contexte législatif semble favorable à l'essor de projets de surélévation, de nombreux freins subsistent encore et affectent profondément leur développement.

II Des freins importants au développement de la surélévation des immeubles

Si les surélévations ont un bel avenir devant elles, les porteurs de projets se heurtent à d'importantes contraintes juridiques (II.1), véritables entraves à la surélévation, mais aussi à un panel d'études techniques à réaliser en amont, compromettent bien des projets (II.2).

II.1 Les contraintes de voisinage d'ordre juridique, entraves à la surélévation des immeubles

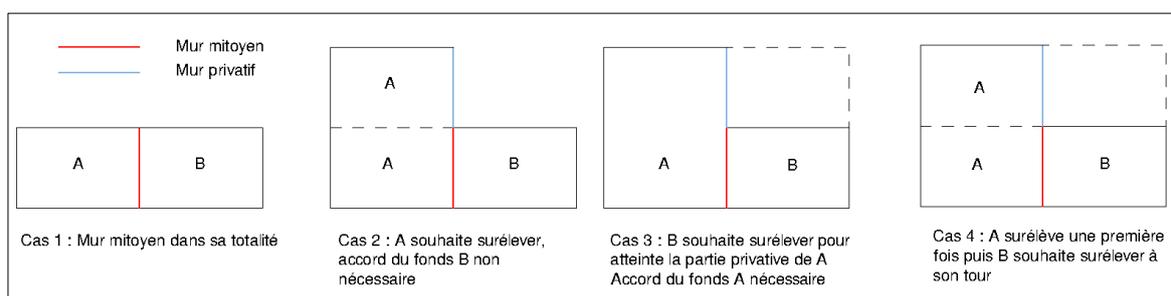
Les contraintes de voisinage d'ordre juridique peuvent revêtir plusieurs formes que ce soit au travers de la surélévation d'un mur mitoyen (II.1.1), de servitudes de droit privé (II.1.2), ou des troubles de voisinage (II.1.3) Ces relations de voisinage constituent une entrave à la surélévation d'immeuble dans un contexte de densification.

¹⁷⁸ L. N°65-557, 10 juillet 1965, art. 12

II.1.1 La mitoyenneté, un obstacle supplémentaire à la réalisation de projets de surélévation ?

La mitoyenneté est une forme particulière de propriété collective concernant des éléments de séparation entre deux fonds contigus et appartenant à des propriétaires distincts. Cette notion nécessite donc la contiguïté de deux fonds (condition nécessaire) et l'existence d'un élément de séparation (mur, fossé, haie). De ce fait, elle va s'opposer au mur privatif. Les modes de preuves de la mitoyenneté sont hiérarchisées : la preuve par titre, par prescription¹⁷⁹ et par présomption¹⁸⁰. Sera-t-il alors nécessaire d'obtenir le consentement du fonds voisin pour la réalisation d'une surélévation ? La présence d'un mur mitoyen ne serait-elle pas un frein aux surélévations d'immeuble ?

Le Code civil évoque dans son article 658 que « *Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement* ». Le consentement du voisin ne semble pas systématique. Afin de mieux appréhender le sujet, il convient de distinguer les différents cas dans les schémas suivants :



Dans le cas 2, les deux bâtiments étaient de même hauteur. Le propriétaire A décide de surélever : le mur restera mitoyen jusqu'à l'égout et le mur surélevé sera privatif¹⁸¹ au fonds A. Ainsi, l'accord du fonds voisin n'est pas nécessaire.

Dans le cas 3, le bâtiment B est moins élevé que le bâtiment A. Si B souhaite surélever et atteindre la partie privative de A, il doit en obtenir son accord. Par conséquent, le fonds A peut s'y opposer, bloquant toute possibilité de surélever. Cette configuration est un frein au développement des surélévations d'immeuble. Il convient alors de se demander si la cession forcée de mitoyenneté peut être envisagée¹⁸². Elle ne vaut que pour des murs privatifs déjà construits à l'extrême limite d'un fonds et lorsque la demande émane du propriétaire qui n'est

¹⁷⁹ C. civ., art. 2261

¹⁸⁰ C. civ., art. 653

¹⁸¹ Cass. 3^e civ., 16/03/2017, n°16-10.264, Inédit

¹⁸² C. civ., art. 661 : permet une forme d'expropriation pour cause d'utilité privée

pas déjà propriétaire du mur. En outre, il devra indemniser le propriétaire du mur selon les modalités suivantes : « (...) *remboursement au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol auquel le mur est bâti (...)* ». Les murs situés en retrait par rapport à la limite séparative ou bien à cheval sur la limite séparative ne permettent pas l'application de la cession forcée de mitoyenneté, car un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté¹⁸³, quel que soit le propriétaire qui demande l'acquisition notamment le propriétaire victime de l'empiètement. Un échange préalable à l'amiable avec le propriétaire du mur est préconisé avant de solliciter le juge en cas de refus de celui-ci. Par conséquent, la cession forcée de mitoyenneté peut effrayer des porteurs de projet de surélévation en cas de refus du propriétaire voisin en raison des lourdeurs de tout procès si celle-ci se révélerait nécessaire.

Dans le cas 4, le bâtiment A a déjà fait l'objet d'une surélévation. B souhaite surélever à son tour. Or la « *construction d'un nouvel exhaussement sur un exhaussement privatif constitue une atteinte au droit de propriété* »¹⁸⁴. Une nouvelle fois, ce cas de figure est un obstacle insurmontable aux surélévations. Le géomètre-expert devra donc être attentif aux surélévations antérieures et/ou proposer les conventions qui conviennent en amont.

En outre, il est essentiel de s'assurer que la surélévation du mur n'empiète pas sur le fonds voisin. Un empiètement aurait de lourdes conséquences, car il peut engendrer une démolition. Il est par conséquent fortement recommandé de faire appel à un géomètre-expert afin qu'il définisse les limites de propriété¹⁸⁵. Une méconnaissance ou une connaissance erronée des limites de propriété pourraient conduire à un empiètement et au non-respect des règles de prospect. Bien que la mission de bornage ne soit pas obligatoire pour une opération de surélévation, elle demeure essentielle pour la prévention des conflits.

Outre les possibilités mêmes de la surélévation, qu'en est-il si des travaux sur le mur mitoyen sont à prévoir car en l'état il ne peut supporter l'exhaussement ? Afin de renfoncer la structure du bâtiment surélevé, il est possible de « *placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près* »¹⁸⁶. Si le voisin souhaite lui aussi insérer une poutre dans le mur, les poutres ne pourront dépasser la moitié du mur. Or, aucun renforcement dans le corps du mur mitoyen ne peut être effectué à défaut du consentement du voisin¹⁸⁷. En outre, si le mur mitoyen n'est pas apte à supporter la surélévation, le voisin qui souhaite surélever devra à ses frais soit reconstruire le mur, soit le renforcer à l'aide d'un excédent d'épaisseur sur son fonds¹⁸⁸, et il pourra effectuer des reprises en sous-œuvre.

¹⁸³ Cass. 3^e civ., 19/02/2014, n°13-12.107, Bull. III n°25

¹⁸⁴ Cass. 3^e civ., 22/03/2016, n°05-10.093

¹⁸⁵ Loi n°46-942 du 07/05/1936 instituant l'ordre des géomètres experts, art. 1er, al. 1er : Le géomètre-expert "réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse (...) les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière"

¹⁸⁶ C. civ., art. 657

¹⁸⁷ C. civ., art. 662

¹⁸⁸ C. civ., art. 659

Bien que la mitoyenneté ne soit pas dans tous les cas de figure un obstacle aux surélévations d'immeuble, le consentement du voisin et l'impossibilité de surélever sur une surélévation privative constituent un blocage temporaire voire définitif conséquent au développement des surélévations notamment en milieu urbain. La reconnaissance des limites en amont semble d'ailleurs primordiale afin de prévenir les conflits¹⁸⁹. En outre, le géomètre-expert afin de mener à bien l'étude de faisabilité du projet, devra se pencher sur les servitudes attachées au fonds.

II.1.2 De quelques exemples de servitudes de droit privé pouvant remettre en cause la réalisation de projets de surélévation

Une servitude « *dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires* »¹⁹⁰, auquel s'ajoutent les servitudes créées par le juge. Il conviendra alors de s'intéresser aux servitudes de vue (II.1.2.1), puis aux servitudes créées par le juge qui concernent essentiellement les servitudes dites « de cour commune » ayant pour objet de restreindre ou d'interdire la possibilité d'augmenter la hauteur d'un bâti (II.1.2.2) ; compromettent fortement un grand nombre de projets de surélévation.

II.1.2.1 La surélévation et les servitudes de vue

La réalisation d'un projet de surélévation d'immeuble peut créer des vues sur le fonds voisin ou bien obturer des jours. Les servitudes de vue sont des servitudes légales qui dérivent de l'état des lieux et se confondent avec les relations de voisinage¹⁹¹. Ce sont des charges imposées à toutes les propriétés et qui se distinguent du concept de servitude, par principe dérogatoire au droit commun¹⁹². Des distances à respecter pour les vues et les jours y sont ainsi rattachées. Mais « *il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public* », de ce fait les servitudes de vue peuvent être établies par le fait de l'homme, et pourront être acquises par titre/convention, par prescription trentenaire (car servitudes apparentes et continues) ou par destination du père de famille. Le géomètre expert afin d'évaluer la faisabilité du projet de surélévation devra porter une attention toute particulière aux vues et aux jours existants, mais aussi à la création de ces derniers au sein de murs mitoyens ou privatifs. Ce cumul de servitudes peut être une entrave au développement des surélévations.

¹⁸⁹ INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, Mémoire DPLG, ESGT, 2018, 87p., spéc. p.42

¹⁹⁰ C. civ., art. 639

¹⁹¹ DJOUDI. J, *Servitudes*, Edition Dalloz, 2019, 158p

¹⁹² TERRE. F, SIMLER. Ph, *Droit civil : Les biens*, 9^e Edition, Edition Dalloz, 2014, 870p

Dans un premier temps, il convient de définir ces éléments. Un jour¹⁹³ est une ouverture ne laissant passer que la lumière, il est par conséquent impossible de l'ouvrir ni d'y voir à travers¹⁹⁴. Une vue¹⁹⁵ est une ouverture sur l'extérieur laissant passer l'air et la lumière. Dans le but de protéger l'intimité de chacun, le Code civil impose des règles portant sur la distance minimale pour créer une ouverture dans un bâti. Il est interdit de pratiquer une ouverture qui engendrerait une vue sur son voisin sans respecter la distance minimale légale. Le Code civil distingue deux types de vues avec une distance légale associée. Les vues droites permettent de voir directement chez son voisin sans tourner la tête tandis que les vues obliques permettent de voir chez son voisin, mais en se penchant. La distance requise entre l'ouverture et la limite de propriété est égale à 1.90m pour une vue droite¹⁹⁶ et à 0.60m pour une vue oblique¹⁹⁷. La distance « *se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés* »¹⁹⁸. Le respect des distances légales est une entrave aux projets de surélévation, car un projet ne pourra être réalisé à défaut d'ouverture. Mais, ces règles de distance ne concernent que les terrains contigus et ne s'appliquent pas sur un fonds séparé par une bande de terre appartenant à un tiers¹⁹⁹. Cette distance ne s'applique pas dans les cas suivants²⁰⁰ :

- Le fonds sur lequel s'exerce la vue est grevé d'une servitude de passage²⁰¹.
- L'ouverture débouche sur une voie publique, un mur aveugle, un toit fermé ou un fonds en indivision.
- L'ouverture créée sur le toit va engendrer uniquement des vues en direction du ciel.

Ainsi, l'acquisition des servitudes de vue par convention notamment semble souvent nécessaire pour permettre la réalisation de projets de surélévation. Il est important de distinguer les différents types d'ouvertures, car elles ne peuvent être acquises de la même manière. Les servitudes de vues du fait de l'homme peuvent être acquises de trois manières différentes :

- Par un accord entre voisins²⁰² : réalisation d'une convention qui aura pour effet d'autoriser la création d'ouverture sans respecter la distance minimale légale (servitude conventionnelle). Si cette convention fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière, elle se prévaudra à tous les futurs propriétaires, dans le cas contraire, seuls les propriétaires actuels pourront se prévaloir de cette convention.

¹⁹³ C. civ., art. 676 et art. 677

¹⁹⁴ On relève des exigences spécifiques de réalisation dans le Code civil comme un châssis fixe et un matériau translucide, mais non transparent et il doit être réalisé à une hauteur minimale de 2.60 m du sol pour un rez-de-chaussée et à 1.90 m pour un étage.

¹⁹⁵ C. civ., art. 878 et art.679 - Les fenêtres, les portes-fenêtres, les velux, les terrasses sont considérés comme des vues.

¹⁹⁶ C. civ., art. 678

¹⁹⁷ C. civ., art. 679

¹⁹⁸ C. civ., art. 680

¹⁹⁹ Cass. 3^e civ., 23/11/2017, n° 15-26.240, bull.

²⁰⁰ TRIAIRE. F, « Réglementation des vues et des jours et de la servitude », fiche technique n°1 : Règles juridiques, 2014

²⁰¹ C. civ., art. 678

²⁰² C. civ., art. 690 - « Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par **titre**, ou par la possession de trente ans ».

- Par une prescription trentenaire²⁰³ : lorsqu'une vue a été réalisée il y a plus de 30 ans et aucune assignation en justice n'a été réalisée, par conséquent la servitude de vue a été acquise car c'est une servitude apparente et continue.
- Par destination du père de famille : lorsqu'un propriétaire divise son fonds en deux fonds distincts et qu'une vue ne respecte pas les distances minimales légales alors l'acquéreur de la parcelle issue de la division supportera la servitude de vue.

Tandis que les jours relèvent d'une simple tolérance²⁰⁴ et « *ne peuvent fonder ni possession ni prescription* »²⁰⁵. En d'autres termes, si le fonds voisin possède des jours en limite de propriété, ils pourront être obstrués du fait d'une surélévation. Le propriétaire de la surélévation pourra à son tour réaliser des jours. Tout comme les vues, les jours peuvent s'acquérir au travers d'une convention. Ainsi, les jours ne semblent pas altérer la faisabilité de projet de surélévation à défaut de servitudes conventionnelles.

Les règles évoquées précédemment concernent les murs privatifs, qu'en est-il des ouvertures pratiquées dans un mur mitoyen ? « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant* » ; de ce fait, seul l'accord du voisin interdirait la condamnation des jours.

Ainsi, les servitudes de vue sont un obstacle, et leur non-respect peut engendrer la sanction de la démolition pouvant être accompagnée d'astreinte²⁰⁶. On peut à titre d'exemple citer un arrêt d'une cour d'appel²⁰⁷ qui a ordonné la démolition d'une surélévation d'une partie d'un immeuble, car elle portait atteinte à deux servitudes de vue. Les deux fenêtres avaient été réalisées il y a plus de trente ans à la suite d'une autorisation d'ouverture manuscrite.

Bien que ces servitudes demandent une attention particulière, les servitudes dites « de cour commune » peuvent complètement bloquer des projets de surélévation.

II.1.2.2 Le cas des servitudes *non aedificandi* et *non altius tollendi*, une interdiction totale ou partielle de surélever

Les servitudes *non aedificandi* et *non altius tollendi*, c'est-à-dire respectivement une interdiction totale de construire et une interdiction de construire au-delà d'une hauteur maximale, sont des servitudes continues et non apparentes²⁰⁸ qui ne s'établissent que par

²⁰³ C. civ., art. 690 - « Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou **par la possession de trente ans** ».

²⁰⁴ INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, op.cit., spéc. p.47 - Cass. 3^e civ., 07/04/2014, n°02-20.502, JurisData n°2004-023261

²⁰⁵ C. civ., art. 2262

²⁰⁶ CA, Aix-en-Provence, 4^e ch. B, 06/062013, n° 12/07579 - a condamné sous-astreinte de 150 euros par jour de retard après un délai de 40 jours suite au jugement, pour avoir effectué de nouvelles ouvertures lors de travaux de surélévation dans le mur situé en limité séparative avec le fond voisin. Or ces ouvertures ne respectaient pas les distances et étaient donc irrégulières.

²⁰⁷ CA Nîmes, 1^{ère} civ., section B, 10/05/2011, n° 10/01863

²⁰⁸ HUGOT. J, « Fasc. 261-67 : Servitudes *non aedificandi* et *non altius tollendi* », JCl Construction Urbanisme, 2016.

titre²⁰⁹, dont la violation peut entraîner une démolition²¹⁰ et/ou une indemnisation du propriétaire du fonds dominant. Elles peuvent également être contenues dans les cahiers des charges des lotissements. Il est donc nécessaire d'être attentif, car ces interdictions totales ou partielles de construire, mise en œuvre afin de préserver les intérêts du fonds dominant²¹¹ vont influencer défavorablement la faisabilité de projets de surélévation.

Rappelons que ces dernières sont des servitudes non apparentes, car il n'y a aucun signe extérieur de leur existence²¹², mais aussi des servitudes continues, car leur usage peut être continu sans avoir besoin d'en user²¹³. Il est regrettable que ces servitudes soient instituées sur des terrains bâtis ou partiellement bâtis, car les immeubles concernés ne pourraient accueillir des projets de surélévation ou bien ne pourraient être reconstruits suite à une destruction²¹⁴. Bien que les servitudes *non aedificandi* soient un obstacle insurmontable à la réalisation de surélévation, les servitudes *non altius tollendi* n'affectent pas entièrement la faisabilité de projets de surélévation à condition que la hauteur autorisée soit respectée. Afin de respecter scrupuleusement la hauteur prescrite, il est essentiel de connaître si le fonds est grevé d'une servitude *non altius tollendi* et la technique à adopter pour mesurer convenablement la hauteur du bâti. La recherche des titres est donc primordiale, car en cas de non-respect de la servitude, la partie de l'immeuble située au-dessus de la hauteur maximale peut être démolie à la suite d'une action en justice. Le maître d'ouvrage devra donc faire preuve de vigilance dans sa recherche de titre, car il a été jugé que la responsabilité de l'architecte ne serait pas engagée en cas de violation de la présente servitude, car il n'est pas « *tenu de connaître les titres particuliers qui auraient dû normalement lui être fournis par le maître de l'ouvrage* »²¹⁵.

Concernant la mesure de la hauteur du bâti, les juges de fond ne s'accordent pas sur le point haut à prendre en compte, faudrait-il calculer la hauteur jusqu'au faîtage ou bien jusqu'à l'égout de toit ? Il a été jugé que « *faute de stipulation contraire, il convient de s'en rapporter aux usages de l'administration qui, pour la délivrance des permis de construire, calcule la hauteur des immeubles jusqu'à l'égout du toit* »²¹⁶ alors que dans une autre décision, il a été décidé que « *la hauteur d'un bâtiment s'apprécie depuis sa base et, même si les règles administratives calculent la hauteur d'un immeuble d'après l'emplacement de l'égout du toit, ce procédé ne s'impose pas entre particuliers, la hauteur étant appréciée d'après le point le plus élevé du bâtiment* »²¹⁷. Cette divergence d'interprétation crée une insécurité pour les porteurs de projets de surélévation. En somme, à défaut de mention explicite dans le règlement du PLU, « *le*

²⁰⁹ C. civ., art. 691

²¹⁰ Cass. 3^e civ., 15/10/2013, n°12-23.974, Inédit

²¹¹ Par exemple une perte d'ensoleillement et une perte de vue

²¹² c. civ., art. 689

²¹³ c. civ., art. 688

²¹⁴ INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, op.cit., spéc. p.49

²¹⁵ CA Nîmes, 6^e ch., 28/05/1991

²¹⁶ TGI Marseille, 3^e ch., 11/02/1975, Ann. Loyers 1976, p.520

²¹⁷ CA Aix-en-Provence, 4^e ch., 05/06/1979

respect de la règle de hauteur sus énoncée doit être apprécié par rapport à l'égout du toit »²¹⁸. Une fois après avoir identifié la mesure de la hauteur, il est opportun de se demander comment procéder lorsqu'une dénivellé est constatée aux abords du bâti²¹⁹. Il est préférable d'opter pour l'une des trois techniques : « *en fonction des circonstances et données concrètes de l'espèce* »²²⁰, par référence à la cote moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas²²¹ ou par référence au point le plus haut du terrain en vertu de l'article 1190 du Code civil²²². Une nouvelle fois, la divergence des interprétations jurisprudentielles peut effrayer les porteurs de projets de surélévation.

En outre, la réalisation d'une surélévation peut engendrer des protestations du voisinage qui considère subir des préjudices. Ces conflits de voisinage sont donc une contrainte supplémentaire aux développements des surélévations qu'il faut prendre en compte.

II.1.3 Les troubles de voisinage, une conséquence inévitable de la densification urbaine

Suite à la réalisation d'un projet de surélévation, plusieurs types de troubles de voisinage peuvent apparaître. Il convient de distinguer les troubles normaux de voisinage qui doivent être supportés, des troubles anormaux de voisinage qui sont sanctionnés. À l'origine, résolu sur le fondement de l'abus du droit de propriété²²³, « *les conditions d'abus de droit n'étaient pas susceptibles de s'appliquer à toutes les situations constituant un trouble pour le voisinage* »²²⁴. C'est pourquoi, la jurisprudence a par la suite mis en œuvre un régime spécifique de responsabilité se basant sur le principe suivant « *nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinages* »²²⁵. Ainsi, tout voisin aurait la possibilité d'engager une action judiciaire en trouble de voisinage, influençant défavorablement le développement des surélévations.

Lors d'une surélévation, une action en trouble de voisinage ne peut toutefois être invoquée à défaut du respect d'un certain nombre de conditions. Il est tout d'abord nécessaire qu'un trouble anormal dans un rapport de voisinage crée un préjudice. De ce fait, un lien de causalité entre le préjudice subi et le trouble causé doit exister. La notion de rapport de voisinage ne se limite pas seulement à des fonds contigus, car une dégradation importante du paysage peut provoquer un trouble visuel à des fonds plus éloignés²²⁶. Pour invoquer l'anormalité d'un trouble, le dommage subi doit excéder les inconvénients normaux de voisinage²²⁷. La victime devra démontrer, en établissant un lien de causalité, le préjudice subi

²¹⁸ CE, 21/03/2003, n°222855, Inédit

²¹⁹ HUGOT. J, « Fasc. 261-67 : Servitudes non aedificandi et non altius tollendi », JCI Construction Urbaine, 2016.

²²⁰ CA Rouen, 07/03/1972 : Ann. loyers 1973, p. 1698

²²¹ CE, 01/03/1993, n°127413, recueil Lebon

²²² C. civ., ancien art. 1162. – BERAUD, DEBEAURAIN, Mitoyenneté -Clôtures-Bornage-Servitudes, Ed. Sirey, 1981, p. 277

²²³ Cass. Chambre des requêtes, 03/08/1915, n°00-02.378

²²⁴ « Fiche d'orientation - Trouble de voisinage », Dalloz, avril 2019

²²⁵ Cass. 2e civ., 19/11/1986, n°84-16.379

²²⁶ INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, op.cit., spéc. p. 52

²²⁷ Cass. 3e civ., 24/10/1990, n°88-19.383

du fait du trouble anormal²²⁸. Le juge se prononcera au cas par cas en évaluant l'environnement, l'importance et la continuité du trouble²²⁹.

Quels sont les potentiels troubles du voisinage rencontrés au travers d'une opération de surélévation ? Dans un premier temps, lors de la construction, les travaux peuvent engendrer des nuisances sonores et olfactives. L'utilisation du bois semble une solution afin de minimiser les nuisances dans les projets de surélévation²³⁰. Une fois la surélévation achevée, la diminution définitive de la valeur du lot peut être invoquée. En outre, les surélévations peuvent générer des troubles de différentes formes : une perte de vue, une perte d'ensoleillement, une perturbation de la réception des émissions de télévision, etc. À titre d'exemple, une cour d'appel a pu déclarer que la surélévation d'un immeuble, « réalisée en l'absence et à l'insu du voisin, entraînant une privation totale de lumière de l'habitation contiguë et une dépréciation importante de la valeur vénale de l'immeuble voisin » serait considérée comme un trouble anormal de voisinage²³¹. Cependant, la perte de vue engendrée par la surélévation d'un immeuble s'inscrivant dans un environnement urbain²³² ou dans un lotissement²³³, conséquence incontournable de l'urbanisation, ne constitue pas nécessairement un trouble²³⁴. Une surélévation créant un masque important et inévitable (8m de hauteur sur une longueur de 10m) réduisant les vues, l'ensoleillement et augmentant l'impression de resserrement entre le fonds voisin et l'immeuble support de la surélévation serait la cause d'un trouble non négligeable. « Le seul fait que les lieux du litige se situent dans une zone "pavillonnaire" et non rurale ne saurait légitimer le préjudice qui en découle »²³⁵. En outre, les avantages acquis tels que la luminosité, l'ensoleillement, la vue « n'ont pas généré des droits acquis vis-à-vis des nouvelles constructions »²³⁶. Il convient de relever une exception en présence d'une vue particulière. À titre d'exemple, on peut citer des travaux de surélévation d'un immeuble en copropriété qui ont masqué la vue sur une montagne et modifié la luminosité des appartements²³⁷. En somme, même si on ne peut caractériser de règle systématique, la situation géographique et la densité peuvent être capitales dans l'appréciation du caractère de trouble anormal. Les juges de fond vont se prononcer au cas par cas et pourront faire appel à un géomètre-expert, expert de justice afin d'apprécier le caractère anormal du trouble²³⁸.

Un trouble anormal de voisinage peut être réparé soit par le versement d'une indemnisation (perçue pouvant correspondre à la perte de valeur de la propriété²³⁹) dans le cas d'une construction réalisée conformément au permis de construire ; soit par la démolition de la

²²⁸ Cass. 1^{ère} civ., 01/03/1977, n°75-12.174

²²⁹ CA Metz, 11/06/2003, n°01/02231, JurisData n°2003-226595

²³⁰ voir infra (v. § II.2.1)

²³¹ CA, Paris, Ch. 7 section A, 18/12/1991

²³² Cass. 3^e civ., 29/09/2015, n°14-16.729, JurisData n°2015-024023

²³³ Cass. 3^e civ., 21/10/2009, n°08-16.692, JurisData n°2009-050154

²³⁴ CA Rouen, 1^{re} ch., 10/01/2007 : JurisData n° 2007-334206

²³⁵ CA Paris, 27/01/1999 : JurisData n° 1999-020349

²³⁶ VIGNERON. G, « Surélévation de l'immeuble », Loyers et copr. n°9, 2009

²³⁷ CA Grenoble, 18/11/2008, Synd. les Soldanelles c/ Synd. Le Valbel : JurisData n° 2008-376312

²³⁸ MERLET. A, « Les troubles anormaux de voisinage », CEJGE, 2018, 75p

²³⁹ Cass. 2^e civ., 12/11/1997, n°96-10.603

surélévation lorsque la construction est considérée comme irrégulière c'est-à-dire, non conforme au permis de construire ou réalisée à défaut d'autorisation d'urbanisme.

En matière de surélévation, il ne peut être que conseiller de privilégier une gestion préventive des conflits de voisinage afin qu'ils ne constituent pas un frein aux surélévations d'immeuble. En outre, la surélévation ne pourra être réalisée sans un panel d'études approfondies en amont. Chaque projet de surélévation est unique et le nombre d'études et leur ampleur d'un projet à un autre peut considérablement varier.

II.2 Une multiplicité d'études techniques et financières souvent onéreuses

La réalisation d'un projet de surélévation peut imposer de rassembler une multitude d'études. Les contraintes structurelles (II.2.1) s'ajoutant à une réglementation sécurité et accessibilité très stricte (II.2.2) et des exigences réglementaires thermiques (II.2.3) et d'assainissement (II.2.4) peuvent rendre le projet de surélévation très onéreux voir irréalisable (II.2.5).

II.2.1 Une réelle complexité structurelle relative au bâtiment support de la surélévation

Une surélévation d'immeuble ne peut être réalisée à défaut d'une analyse approfondie de la faisabilité technique du projet²⁴⁰. Pour mener à bien une étude de faisabilité technique, il convient de rassembler un panel d'informations notamment sur l'étude de sol, la structure, la situation du bâti, le type de fondations et sur l'étude de la couverture existante (identification des cheminées et des systèmes de ventilation). Ce cumul d'études doit être réalisé en amont, et peut s'avérer important et coûteux. L'ajout d'un étage en surélévation génère une augmentation de la masse globale du bâtiment, ce qui peut nécessiter des reprises en sous-œuvre des fondations. Une fois l'étude terminée, il conviendra d'adopter la technique adéquate au bâti afin qu'il puisse accueillir la surélévation.

Dans un premier temps, une nouvelle étude de sol doit être réalisée en amont par un bureau d'études géotechniques (même si elle avait déjà été réalisée lors de la construction du bâtiment) qui déterminera la nature, la résistance du sol et la position de la nappe phréatique par rapport aux fondations du bâti existant. Ensuite, la structure du bâtiment doit être étudiée afin de déterminer les éléments porteurs et les descentes de charges. Enfin, il est nécessaire de se renseigner sur le type de fondations présentes, leur profondeur, leur état et le ferrailage employé. De plus, il est important d'identifier les cheminées et les systèmes de ventilation, car ils peuvent aussi bien participer au soutien de l'ouvrage qu'être des points sensibles du fait de leur dispersion dans l'ouvrage. En outre, la situation du bâti aura une influence sur la surélévation. En fonction de la catégorie d'importance du bâtiment (I à IV) et la zone sismique (1 à 5 suivant un découpage communal) dans lequel il se situe, les exigences parasismiques

²⁴⁰ ADEME, Convention n°1404c0064, « Méthode d'analyse pour la faisabilité technico-économique d'une surélévation de bâtiments urbains exploitant les procédés industrialisés », rapport de synthèse, 10/11/2016, 38p., spéc., p.5

peuvent être plus ou moins rigides, mais ne porteront que sur la nouvelle construction²⁴¹. À titre d'exemple, pour un bâtiment de catégorie II dans une zone sismique 4, l'augmentation de la surface de plancher créée par rapport à la SdPC du bâtiment existant est fixée à 30%²⁴². Ceci va donc fortement limiter la superficie potentielle des surélévations. L'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal" dispose que « *les travaux, de quelque nature qu'ils soient, réalisés sur des bâtiments existants ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ceux-ci au séisme* »²⁴³. De ce fait, il convient de distinguer les travaux considérés comme non-aggravants des travaux aggravants pour la structure d'un point de vue sismique.

Pour des travaux non-aggravants, il est nécessaire de calculer les zones de reprises en sous-œuvre tandis que pour des travaux aggravants, il est impératif de réaliser un modèle de l'ensemble du bâtiment et d'analyser la structure entière pour déterminer le ferrailage adapté²⁴⁴. Des sondages doivent être réalisés sur toute la structure pour déterminer si le ferrailage en place est capable de supporter les efforts (de la structure initiale ajoutée à la surélévation), ce qui entraîne un surcoût important pour le projet. On parle d'aggravation dès lors que « *la masse de l'étage créée dépasse 10% de la masse de l'étage qui le supporte* »²⁴⁵. Une restriction supplémentaire qui obligera les porteurs de projets de surélévation à préconiser des matériaux légers tels que le bois, le béton cellulaire ou une ossature en acier²⁴⁶.

Bien que la surélévation soit réalisée dans des matériaux légers, l'ajout d'un étage engendre une augmentation de la masse globale du bâtiment. Une nouvelle répartition des masses peut conduire à une irrégularité et affecter le comportement sismique du bâti. Par conséquent, il est essentiel d'opter pour une configuration minimisant les masses des niveaux créés²⁴⁷ comme l'illustre la figure 6.

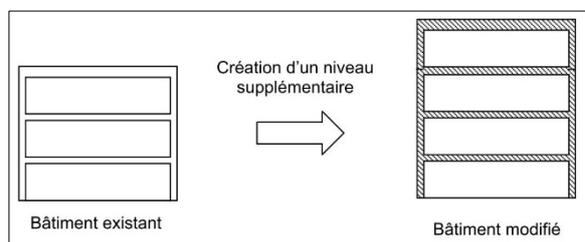


Figure 6 : Configuration minimisant les masses (extrait AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant*), spéc. p.26

Il est nécessaire de s'assurer que la surélévation soit posée sur des murs et non sur des poteaux/poutres. De ce fait, il est préférable de réaliser des sondages sur les éléments considérés comme fragiles afin de déterminer le ferrailage existant et pour s'assurer qu'aucun renforcement n'est à prévoir. Selon la masse ajoutée, il faut réaliser une descente de charges sur chaque fondation existante et vérifier si l'existant est suffisant pour garantir la stabilité du

²⁴¹ AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant* – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p., spéc. p. 13

²⁴² AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant*, op.cit., spéc. p.13

²⁴³ Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal", publié au JO le 24/10/2010, art. 3, 3°

²⁴⁴ Entretien avec C. CHARASSE, Ingénieur Structure, Bureau d'études Structures Ingénierie 84, 05/04/19

²⁴⁵ AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant*, op. cit., spéc. p.35

²⁴⁶ Annexe 4 : Analyse de la vulnérabilité du bâti suivant les matériaux utilisés pour la surélévation

²⁴⁷ AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant*, op.cit., spéc. p.26

bâtiment. De plus, si une modification des fondations est à prévoir et qu'il y a la présence d'eau, il faudra l'évacuer par un système de drainage avant de réaliser les travaux²⁴⁸ mais ceci a également un coût important.

Lorsque le bâtiment ne peut supporter la charge de la surélévation, il est difficile d'ajouter des murs porteurs à l'intérieur d'une structure existante s'ils n'ont pas été prévus dès le départ par l'architecte²⁴⁹, car cela peut créer une rigidité à un endroit qui n'était pas prévu et par conséquent le ferrailage en place ne sera pas adapté. Lorsqu'un mur porteur est créé à un étage, il doit être réalisé au même endroit sur tous les étages inférieurs pour ne pas engendrer de surcharges sur des dalles par exemple. Si les travaux ramènent des charges sur une poutre (élément dont sa résistance dépend en très grande partie du ferrailage), il est nécessaire de connaître le ferrailage en place. Lorsque le plan est introuvable, il est possible de réaliser des ferroskan sur les éléments nécessaires pour déterminer le ferrailage en place. Par manque de temps ou d'argent, il est possible d'ajouter des renforts sur la poutre.

Si les fondations sont en incapacité de reprendre les surcharges amenées, il faudra les renforcer au moyen de deux types de reprises en sous-œuvre²⁵⁰ :

- l'augmentation de la surface d'appui²⁵¹ : augmentation de la largeur de la semelle filante. Les semelles superficielles ne sont utilisées qu'en présence d'un sol de bonne qualité et hors zone sismique²⁵². Elles sont mieux adaptées à des sols moins homogènes²⁵³, car la surface de contact est importante.
- le report des charges en profondeur : il existe de nombreuses techniques en fonction de la charge du bâti et de la nature du sol. Seules les techniques par micropieux ou par injection de résine seront développées. Les micropieux sont utilisés en présence d'un sol de mauvaise qualité de manière à chercher un sol plus dur et résistant²⁵⁴. Placés sous les fondations, ils seront situés à 2-3 m d'intervalle et reliés entre eux par des longrines (poutres en béton) qui reprendront les fondations du bâti²⁵⁵.

Les deux techniques développées sont représentées dans la figure ci-dessous :

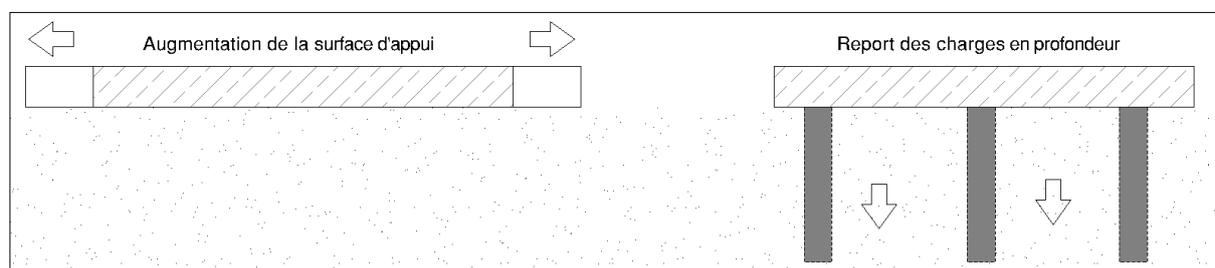


Figure 7 : Reprises en sous-œuvre (réalisation personnelle)

²⁴⁸ Entretien avec C. CHARASSE, Ingénieur Structure, Bureau d'études Structures Ingénierie 84, 05/04/19

²⁴⁹ Entretien avec B. CECCONI, Architecte Urbaniste, 20/02/19

²⁵⁰ FRANCK. R, CUIRA. F, BURLON. S, *Calcul des fondations superficielles et profondes*, Eyrolles, 2019, p200

²⁵¹ http://www.meda-corpus.net/libros/pdf_fiches/syria_eng/rehab/1-01%20FR.pdf, consulté le 07/03/19

²⁵² <http://www.guidebeton.com/fondations-superficielles>, consulté le 07/03/19

²⁵³ Entretien avec C. CHARASSE, Ingénieur Structure, Bureau d'études Structures Ingénierie 84, 05/04/19

²⁵⁴ <http://www.guidebeton.com/fondations-profondes>, consulté le 07/03/19

²⁵⁵ <https://constructeurtravaux.fr/reprise-en-sous-oeuvre/>, consulté le 15/02/19

En plus des deux techniques précédentes, il est aussi possible d'employer l'injection de résine²⁵⁶ qui consiste à consolider le sol sous les fondations par des injections de résine par le forage de petits points d'injection. Afin d'illustrer cette analyse, il convient d'étudier l'influence d'un sol de mauvaise qualité sur la largeur des fondations pour un projet de surélévation d'immeuble²⁵⁷. Considérons une surélévation d'un niveau sur un bâtiment R+1. Pour un sol de mauvaise qualité (par exemple 1 bar), la surface des fondations existantes étant de 60 cm, l'ajout d'un étage obligerait une augmentation de la surface des fondations pour atteindre une largeur de 86 cm. Tandis qu'en présence d'un sol de bonne qualité (par exemple 3 bar), la surface des fondations existantes est de 20 cm, l'ajout d'un étage aurait un impact moindre avec une largeur de fondations de 29 cm, par conséquent, les fondations existantes pourront être conservées.

Si le bâtiment support de la surélévation n'est pas en mesure de supporter le poids de la surélévation même avec des matériaux légers, et que les reprises en sous-œuvre sont trop onéreuses, le projet ne pourra pas voir le jour. Par conséquent, les contraintes structurelles sont une entrave aux projets de surélévation. Bien que la complexité structurelle puisse compromettre un grand nombre de projets, les surélévations doivent en outre être conformes à la réglementation sécurité et accessibilité, qui freine davantage leur développement.

II.2.2 Une stricte réglementation sécurité et accessibilité

Les réglementations « sécurité et accessibilité » ont un impact important sur les projets de surélévation d'immeuble et peuvent être insurmontables d'un point de vue technique (II.2.2.1). L'obtention de dérogations lors de la demande de permis de construire semble nécessaire afin de permettre la surélévation d'un grand nombre de bâtiments. Cependant, elles peuvent être associées à des prescriptions particulières et des mesures compensatoires qui influencent défavorablement le développement des surélévations (II.2.2.2).

II.2.2.1 Une complexité technique pouvant être insurmontable

Il n'existe aucune réglementation spécifique aux surélévations d'immeuble en matière de sécurité et d'accessibilité²⁵⁸. De ce fait, la réglementation sécurité et accessibilité²⁵⁹ applicable aux projets de surélévation va résulter de la nature du projet. Si la surélévation d'un lot situé au dernier étage dans le but de créer un duplex ne constitue pas un obstacle, la création de logements indépendants engendre la modification de l'ensemble des circulations de

²⁵⁶ <https://constructeurtravaux.fr/reprise-en-sous-oeuvre/>, consulté le 15/02/19

²⁵⁷ Annexe 3 : Influence d'un sol de mauvaise qualité sur la largeur des fondations pour un projet de surélévation d'immeuble, exemple réalisé au cours d'un entretien avec C. CHARASSE, Ingénieur Structure, Bureau d'études Structures Ingénierie 84, 05/04/19

²⁵⁸ Circulaire 82-100 du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants concerne seulement les travaux réalisés dans le volume du bâtiment existant.

²⁵⁹ GREPINET. P, *Réglementation Accessibilité Recueil des textes officiels*, Eyrolles 2^e édition, 2010, p.360

l'immeuble en application de la réglementation pour les constructions neuves²⁶⁰. Par conséquent, les travaux de mise en conformité, souvent de grande ampleur, sont un frein supplémentaire aux surélévations d'immeuble.

Dans le premier cas, la surélévation d'un lot situé au dernier étage afin de créer un duplex voir un triplex ne génère aucune modification sur les circulations du bâtiment, c'est-à-dire sur les circulations extérieures au lot. En effet, l'exigence relative à l'accessibilité n'est « pas obligatoire pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage »²⁶¹. Par conséquent, seuls les aménagements intérieurs au lot seront concernés. À l'inverse lors de la création de nouveaux logements indépendants, les circulations horizontales et verticales par les cages d'escaliers, les ascenseurs et cheminements horizontaux menant à la surélévation devront être modifiées afin de respecter les normes en vigueur²⁶². La faisabilité d'un projet de surélévation créant des logements indépendants va alors dépendre de la présence d'une cage d'escalier encloisonnée, d'un ascenseur et de cheminements intérieurs et extérieurs en accord avec les normes en vigueur²⁶³. La mise en œuvre des travaux conséquents et le coût associé est un obstacle considérable aux projets de surélévation. L'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation dispose que « les escaliers des bâtiments d'habitation collectifs de trois étages sur rez-de-chaussée dont le plancher bas du logement le plus haut est à plus de huit mètres du sol doivent être encloisonnés, sauf s'ils sont extérieurs ». Cela signifie que l'escalier doit être séparé du palier c'est-à-dire des circulations horizontales par une porte. Or la plupart des immeubles construits avant 1981, ne possèdent pas de cages d'escaliers encloisonnées. S'il est possible d'encloisonner les cages d'escaliers ou bien de réaliser des escaliers extérieurs, cela a un coût souvent élevé et s'accompagne de nuisances sonores. Mais, il est souvent impossible d'encloisonner des cages d'escaliers, car les paliers sont trop étroits ou, la possibilité n'a pas été prévue initialement par l'architecte, comme l'illustre la figure 8. Le respect de la réglementation peut être très impactant et peut décourager de nombreux projets.

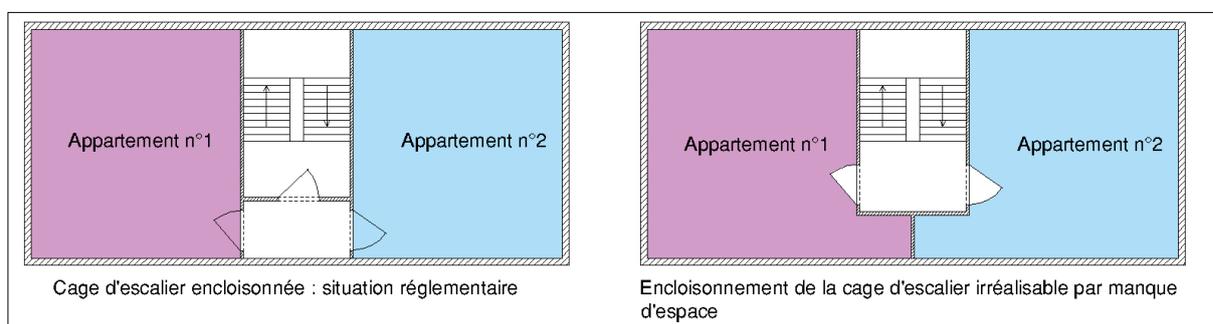


Figure 8 : Schéma décrivant la possibilité ou l'impossibilité de réaliser une cage d'escalier encloisonnée (réalisation personnelle)

²⁶⁰ Arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, publié au JO le 05/03/1986

²⁶¹ CCH, art. R111.7

²⁶² CCH, art. R111-18-1

²⁶³ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p.50

Si l'encloisonnement des cages d'escaliers peut se révéler contraignante, l'obligation de réaliser un ascenseur peut complètement bloquer un projet de surélévation. En effet, « l'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée »²⁶⁴. De plus, « tous les ascenseurs doivent pouvoir être utilisés par les personnes handicapées »²⁶⁵ ce qui engendre des dimensions précises à respecter. Or, il est souvent impossible de réaliser un ascenseur en raison du manque de place ou du coût des travaux. De ce fait, l'obligation de réaliser un ascenseur diminue fortement la faisabilité des projets de surélévation. La mise en conformité des circulations verticales est une contrainte considérable, mais les circulations horizontales posent également d'autres difficultés. En effet, un grand nombre d'immeubles construits dans la seconde moitié du XX^e siècle possèdent des perrons et des marches à l'intérieur du hall²⁶⁶, de manière à supprimer le rez-de-chaussée, considéré à l'époque comme peu attractif²⁶⁷. Or, par manque de place il est très souvent impossible de remplacer ces quelques marches par des rampes pour permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite. En outre, la réglementation va également exiger une largeur minimale des cheminements intérieurs et extérieurs²⁶⁸ (pouvant varier en fonction de la destination de la surélévation, des aires de retournement pour les personnes en fauteuil roulant et des faibles pentes à la place des marches). En effet, « une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir »²⁶⁹. Par conséquent, les logements créés devront être accessibles ou seront considérés comme des logements évolutifs c'est-à-dire que par des travaux de faibles ampleurs réalisés ultérieurement, les pièces composant l'unité de vie deviendront accessibles.

Les travaux de mise en conformité sur les nouvelles surfaces créées et les circulations horizontales et verticales les desservants s'avèrent difficiles voir techniquement irréalisables. Et même si les travaux semblent possibles, leur coût parfois astronomique peut bloquer des projets de surélévation d'immeuble. Ainsi, un régime dérogatoire semble nécessaire.

II.2.2.2 La possibilité de déroger aux règles de la construction, associées à des prescriptions particulières et des mesures compensatoires

De la même manière que les dérogations qui existent aux règles d'urbanisme, l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement a créé un régime dérogatoire à la réglementation sécurité et accessibilité pour les

²⁶⁴ CCH, art. R*111-5

²⁶⁵ Arrêté du 1^{er} août 2006, Art. 7.2, publié au JO le 24/08/2006

²⁶⁶ EYRAUD. B, TESTU. N, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, op.cit., spéc. p. 26

²⁶⁷ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p.55

²⁶⁸ « Accessibilité Bâtiments d'habitation collectif neuf », Groupe Moniteur, n°5469, 2008, p.47 - « Accessibilité Établissement recevant un public et installation ouvertes au public construit ou créées », Groupe Moniteur, n°5473, 2008, p.47

²⁶⁹ CCH, art. L. 111-7-1

projets de surélévation. Les conditions d'octroi sont strictes et les avantages demeurent faibles car chaque dérogation peut s'accompagner d'un grand nombre de prescriptions et de mesures compensatoires souvent impactants, rendant le régime dérogatoire de faible ampleur.

Dans le but de ne pas altérer la faisabilité de projets de surélévation, le préfet a le pouvoir d'accorder des dérogations au cas par cas « *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* »²⁷⁰. Mais, l'octroi d'une dérogation aux règles de la construction n'est pas systématique. En effet, pour être éligible, au même titre que les dérogations aux règles d'urbanisme, l'immeuble support de la surélévation doit se situer en zone tendue c'est-à-dire dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur une liste prévue à l'article 232 du Code général des impôts²⁷¹ et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur une liste prévue par le Code de la construction et de l'habitation²⁷² ; auxquels s'ajoutent trois conditions²⁷³ accompagnant la demande de dérogation. En effet, les dispositions doivent être incompatibles avec la structure du bâtiment et les matériaux en place, de telle manière que leur respect ne permettrait pas d'atteindre les objectifs. De plus, la surélévation ne doit pas dégrader le bâti existant. Par conséquent, le cumul de conditions diminue la portée des dérogations éventuelles. En outre, le pétitionnaire devra déposer concomitamment la demande de permis de construire et la demande de dérogation²⁷⁴. En d'autres termes, il devra invoquer les règles auxquelles il souhaite déroger, la demande devra être motivée, les raisons à l'origine de la demande et les mesures compensatoires devront être mises en lumière. Le pétitionnaire devra aussi justifier « *dans quelle mesure le projet sera de nature, au regard des objectifs poursuivis par la réglementation en cause, à atteindre le meilleur niveau de performance possible* »²⁷⁵. La compétence pour délivrer une dérogation est préfectorale. En premier lieu, le préfet va demander avis à différents organismes²⁷⁶ puis il dispose d'un délai de trois mois pour rendre sa décision (son silence vaut acceptation). Par conséquent, le délai d'instruction est porté à 5 mois. Bien que la portée des dérogations aux règles de la construction évoquées précédemment soit large, leur intérêt demeure faible car les dérogations peuvent être accompagnées de prescriptions complémentaires et de mesures compensatoires. À titre d'exemple, du fait de l'importance indéniable de la sécurité des biens et des personnes contre les risques d'incendie,

²⁷⁰ CCH, art. L. 111-4-1

²⁷¹ Décret n°2013-392 du 10/05/2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts, modifié par décret n°2015-1284 du 13/10/2015. 1148 communes sont concernées.

²⁷² Décret n°2013-671 du 24/07/2013, modifié par décret n°2014-870 du 01/08/2014. 5 communes concernées.

Liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

²⁷³ CCH, art. L. 111-4-1

²⁷⁴ CCH, art. R.111-1-2

²⁷⁵ CCH, art. R.111-1-2

²⁷⁶ CCH, art. R.111-1-2 - Avis demandé aux services d'incendie et de secours, à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité puis celle du centre d'études et d'expertises pour les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement. En absence d'avis dans un délai de deux mois, l'avis sera réputé favorable.

les dérogations possibles ne pourront s'accompagner que de mesures compensatoires ou prescriptions majeures. En définitive, les dérogations en matière de sécurité n'auront qu'une faible ampleur.

Si des dérogations concernant les ascenseurs sont envisageables, il serait opportun de se demander quelles mesures compensatoires pourront être associées. La possibilité de déroger à la réalisation d'ascenseurs semble bienvenue compte tenu de l'extrême complexité technique et du coût associé aux travaux, mais des prescriptions et mesures compensatoires trop contraignantes imposées par le préfet pourraient bloquer de nouveau les projets de surélévation. Lorsque la réalisation d'escaliers encloués ou d'ascenseurs au sein du bâtiment est trop onéreuse ou techniquement irréalisable compte tenu de sa configuration, ils pourront être réalisés à l'extérieur du bâtiment si cela est possible et pourront faire l'objet d'un régime dérogatoire aux règles de prospects par exemple²⁷⁷. Cette dérogation pourrait donc permettre de débloquent grand nombre de projets de surélévation. En outre, comme il a été énoncé précédemment, l'aménagement des pièces constituant le niveau de vie était un frein considérable pour les projets de surélévations dans l'optique d'agrandir un logement au travers d'un duplex ou triplex. La réalisation d'un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite desservant le séjour, et le cabinet d'aisance²⁷⁸, imposait bien souvent un aménagement intérieur incompatible avec la configuration du bâti existant. Une dérogation semble favorable à condition que les mesures compensatoires et prescriptions associées soient réalisables dans la mesure du possible. Il est important de spécifier que le régime dérogatoire s'applique, quelle que soit la destination des surfaces créées²⁷⁹. Si la surélévation est destinée à recevoir du public (par exemple un cabinet de géomètre-expert ou un cabinet médical), une pièce spécifique située au rez-de-chaussée, accompagnée de WC aux normes handicapés, pourra accueillir les personnes à mobilité réduite²⁸⁰. Cette dérogation pourrait encourager les surélévations d'immeuble à destinations diverses.

Les dérogations étant de faible ampleur, le respect de la réglementation sécurité et accessibilité s'avère une contrainte considérable à la réalisation de projets de surélévation. Davantage de recul serait nécessaire pour mesurer la pertinence de ces dérogations²⁸¹ associées à d'éventuelles mesures compensatoires et prescriptions. Outre, la réglementation sécurité et accessibilité, la réglementation thermique s'applique pour tout bâti nouveau ou partie nouvelle sur un bâti existant.

²⁷⁷ Entretien avec CECCONI. B, Architecte Urbaniste, 20/02/19

²⁷⁸ CCH, art. L. 111-7-1

²⁷⁹ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p. 59

²⁸⁰ Entretien avec CECCONI. B, Architecte Urbaniste, 20/02/19

²⁸¹ Issues de l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013

II.2.3 Une évolution des exigences réglementaires thermiques

En adéquation avec les exigences du Grenelle de l'Environnement, la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) a poursuivi l'objectif de réduction de la consommation électrique des bâtiments. Les surélévations, considérées comme des extensions de bâtiment sont donc soumises à la RT 2012²⁸². Mais, ces modalités d'application diffèrent en fonction de la superficie de la surélévation et semblent se durcir pour atteindre la RT 2020. Par conséquent, la pluralité des réglementations thermiques couplée à des exigences toujours plus strictes et les poursuites pénales telles que la mise en conformité ou la démolition de l'ouvrage²⁸³ en cas de non-respect peuvent effrayer les porteurs de projets de surélévation.

La Surface RT (Srt) de la surélévation va déterminer la réglementation applicable au projet de surélévation. La Srt se substitue à l'ancienne Surface Hors-Ceuvre Nette au sens de la Réglementation Thermique (SHONRT) mais la procédure de calcul demeure identique. Le tableau n°4 suivant retranscrit la réglementation thermique applicable en fonction de la superficie :

Surface RT (Srt)	Réglementation thermique applicable
Srt < 50 m ²	RT existant ²⁸⁴
50 m ² < Srt < 100 m ²	RT 2012 simplifié
Srt > 100 m ²	RT 2012 classique

Tableau 4 : Les réglementations thermiques applicables en fonction de la surface RT²⁸⁵

Lorsque l'une des exigences de la réglementation n'est pas respectée, si le projet est en phase d'instruction, l'autorisation d'urbanisme ne sera pas délivrée. Au stade de l'achèvement des travaux, si le bâtiment n'est pas conforme aux exigences, l'attestation de fin de chantier (achèvement de conformité des travaux) ne sera pas délivrée. De ce fait, une méconnaissance ou le non-respect des obligations peut engrener des poursuites pénales couplées à une amende à hauteur de 45 000 euros et de 4 mois de prison en cas de récidive²⁸⁶. Le risque potentiel d'une méconnaissance de ces règles nécessite d'être bien accompagné pour mener à bien un projet de surélévation. Des dispositifs publics d'aides aux propriétaires ont été mis en place par la ville de Paris afin de permettre de les accompagner et de les guider dans les travaux. De plus, une aide aux financements des travaux est envisageable. À titre d'exemple, « *Eco-Rénovons Paris* »²⁸⁷, dispositif d'une durée de 5 ans lancé en 2016, permet d'accompagner des propriétaires souhaitant réaliser des travaux des rénovations énergétiques et donne la possibilité de réaliser une pré-étude de surélévation pour les immeubles sujets à l'accueillir. La réalisation d'un projet de surélévation est aussi l'opportunité de diminuer significativement les

²⁸² SENOVA, « RT 2012 Réussir mon extension/surélévation », Eyrolles, 2013, 29p., spéc. p.6

²⁸³ CCH, art. L.152-5

²⁸⁴ Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance des bâtiments existants

²⁸⁵ SENOVA, « RT 2012 Réussir mon extension/surélévation », op.cit., spéc. p.8

²⁸⁶ CCH, art. L.152-4

²⁸⁷ www.api-site.paris.fr

dépense thermiques du bâti existant²⁸⁸. Dans la même optique de diminuer la consommation énergétique des bâtiments construits après 2020 mais aussi dans un nouvel objectif de diminution de leur empreinte carbone, la RT 2020 ou la RE 2020 (Réglementation Environnementale 2020) applicables au 1^{er} janvier 2021, vont remplacer la RT 2012. L'objectif serait de construire des bâtiments à énergie positive (qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment), ce qui implique une meilleure isolation thermique, mais aussi la production d'énergie renouvelable pour répondre aux besoins en énergie du bâtiment. Le porteur de projet devra se restreindre à des matériaux plus performants, mais aussi plus écologiques et à l'installation de systèmes d'énergie renouvelable, mais cela a un coût qui peut menacer la réalisation de projets de surélévation. Leur accompagnement tout au long des travaux semble donc nécessaire pour encourager le développement des surélévations.

En somme, la rigidité des exigences thermiques qui ne cesse d'évoluer peut nuire au développement des surélévations. Si la réglementation thermique s'applique seulement à la partie nouvelle du bâtiment, la réglementation d'assainissement concerne l'ensemble du bâtiment et représente un coût annexe supplémentaire qui peut décourager des porteurs de projets de surélévation.

II.2.4 Des exigences relatives à la réglementation d'assainissement

Lors de la réalisation d'un projet de surélévation, il convient également de respecter les exigences relatives à la réglementation d'assainissement. Les canalisations dans un immeuble sont dimensionnées en fonction du débit à évacuer, il est alors nécessaire de vérifier si elles seront adaptées pour recevoir une augmentation du débit du fait de la création de nouveaux logements. Dans le cas où les canalisations sont sous-dimensionnées, il conviendra d'installer des canalisations spécifiques relatives à la surélévation ou de redimensionner les canalisations existantes ce qui va générer un coût annexe important. À cela, s'ajoute la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) qui se substitue à la Participation pour le Raccordement à l'Égout (PRE) et concerne le raccordement au réseau public d'eaux usées. Ainsi, les travaux potentiels et le financement de la PFAC représentent un coût annexe supplémentaire à prendre en compte (dans le bilan de la construction).

Bien que la PFAC soit facultative, le choix est laissé à la commune ou la collectivité responsable en matière d'assainissement. Les porteurs de projets de surélévation devront verser le montant correspond à la participation à la date de l'achèvement des travaux. Elle ne peut dépasser 80% du coût de fourniture et de pose de l'installation²⁸⁹ et elle est exigible « à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce

²⁸⁸ Plus de 30% des ponts thermiques concernent la toiture

²⁸⁹ CSP, art. L.1331-7, al.3

raccordement génère des eaux usées supplémentaires »²⁹⁰. En d'autres termes, le financement de la PFAC est obligatoire lors de la réalisation d'une surélévation générant des eaux usées supplémentaires. Or, selon la presse nationale, le financement de la PFAC a été exigé à un propriétaire qui avait effectué une surélévation afin de créer un bureau composé exclusivement de livres ne générant aucun rejet supplémentaire²⁹¹. Il convient alors de se demander si les eaux usées supplémentaires concernent la création de pièces possédant des tuyauteries comme les toilettes, les salles d'eau, la cuisine, ou bien la création de nouvelles surfaces de plancher. Les eaux usées supplémentaires ne renvoient pas systématiquement²⁹² à des pièces dites "humides" possédant des tuyauteries et rejetant directement des eaux usées. Le fait de surélever un bâtiment crée une surface de plancher supplémentaire. En nous appuyant sur l'équivalence selon laquelle à une pièce principale correspond un habitant ; tout occupant supplémentaire dans le logement engendrera nécessairement des eaux usées supplémentaires (lessive, douche, WC). La collectivité décidera du mode de calcul employé. À titre d'exemple, les communes membres de l'agglomération de Carcassonne²⁹³ ont établi leur mode de calcul spécifique. La participation est calculée en €/m² de surface de plancher créée et inscrite dans le permis de construire. Selon la destination du logement, un coefficient d'usage peut être attribué²⁹⁴.

Le respect des exigences relatives à la réglementation d'assainissement génère un coût annexe non négligeable qui peut effrayer les porteurs de projets de surélévation. En outre, cette multiplicité d'études réalisées par des bureaux d'études respectifs demande du temps, et elle a surtout un coût de nature à nuire aux surélévations.

II.2.5 Un projet pouvant s'avérer coûteux

Un projet de surélévation est la somme du coût de la construction, mais aussi de tous les coûts annexes à la construction. Du fait de la complexité du projet, les coûts peuvent rapidement s'envoler et la réalisation du projet peut ainsi être compromise²⁹⁵.

Chaque projet de surélévation est unique, il est donc difficile d'estimer le coût. Il est seulement possible de s'appuyer sur des ordres de grandeur pour illustrer le panel de coûts à prendre en compte²⁹⁶. Le coût de construction de la surélévation se calcule en €/m². Le coût moyen d'une surélévation serait aux alentours des 2000€/m²²⁹⁷. Or ce prix concerne uniquement le coût des nouvelles surfaces créées, mais ne prend pas en compte les opérations afin de réaliser l'interface entre la surélévation et le bâti existant. En effet, il est nécessaire de comptabiliser le coût de prolongement des réseaux (eau, électricité, gaz, télécoms) et des circulations verticales (cage d'escalier, ascenseur), le coût de destruction de la toiture du bâti

²⁹⁰ CSP, art. L.1331-7, al.4

²⁹¹ LaDepeche.fr, "Eau : vous avez dit taxe, quelle taxe", publié le 07/10/2014

²⁹² www.carcassone-agglo.fr

²⁹³ www.carcassone-agglo.fr

²⁹⁴ Par exemple un coefficient égal à 0.66 pour les logements sociaux

²⁹⁵ Entretien avec CECCONI. B, Architecte Urbaniste, 20/02/19

²⁹⁶ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p. 81

²⁹⁷ EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, op.cit., spéc. p. 82

existant, le coût du respect des exigences thermiques et d'assainissement, mais aussi le coût lié aux renforcements des fondations et à l'éventuelle réalisation d'aires de stationnement en sous-sol. Le prix de la surélévation peut fortement augmenter pour des faibles surfaces de plancher créées. Plus la taille du projet est importante, plus le coût au m² devrait diminuer à condition que le bâti soit situé sur un sol de bonne qualité (c'est-à-dire pour lequel il n'est pas nécessaire de faire des reprises en sous-œuvre). La confection d'un budget spécifique destiné aux aléas est encouragée. Des coûts annexes c'est-à-dire les études, les taxes, les taxes d'urbanisme, les assurances et les autres frais, viennent se greffer au prix de la construction (comme l'illustre la figure suivante).

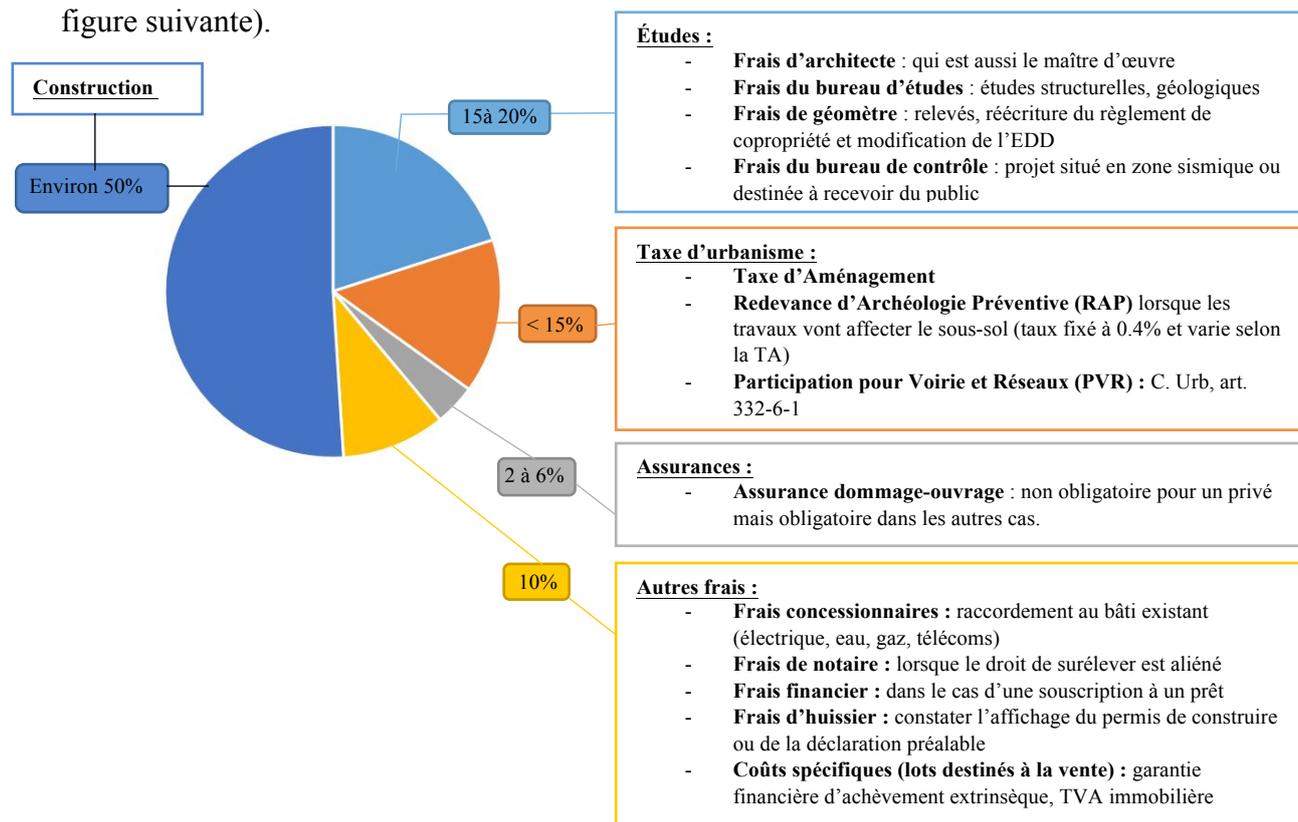


Figure 9 : Répartition approximative des dépenses pour un projet de surélévation (réalisation personnelle)

En somme, il est nécessaire pour les porteurs de projet d'être bien accompagnés pour mener à bien toute surélévation. Il est difficile d'estimer le coût exact d'une surélévation, car de nombreux facteurs peuvent venir aggraver son coût. De plus, les différents frais évoqués semblent être une étape incontournable.

De nombreuses contraintes juridiques, techniques et financières freinent le développement des surélévations d'immeuble. Chaque propre étant unique, un panel d'études plus ou moins approfondi et varié devra être réalisé et s'ajoute aux contraintes de voisinage, véritable entrave aux surélévations. Des règles propres aux surélévations d'immeuble et une gestion préventive des contraintes de voisinage d'ordre juridique pourraient encourager davantage l'essor des surélévations.

Conclusion

Comme nous l'avons constaté, la réalisation d'un projet de surélévation est un exercice complexe, qu'il convient de mener avec précaution en faisant appel à un réseau de professionnels tant les connaissances requises pour le mener à bien sont diverses et variées.

En premier lieu, tout projet de surélévation est confronté aux règles d'urbanisme, qui ont longtemps été défavorables aux surélévations. En effet, elles ont été créées pour s'appliquer aux constructions nouvelles au mépris des travaux sur des bâtis existants, ce qui de manière malencontreuse, peut nuire au développement de projets de surélévation d'immeuble. En outre, un grand nombre de dispositions sont soumises à une marge d'appréciation du juge et des architectes des bâtiments de France, créant un environnement insécuritaire pour les porteurs de projets. Leur assouplissement au travers tout d'abord la suppression du coefficient d'occupation du sol puis des dérogations aux règles d'urbanisme lorsque le projet a pour objectif la création de logements supplémentaires, a permis de libérer des droits à construire. Bien que le champ d'application des dérogations semble réduit, il couvre en réalité 1153 communes essentiellement situées dans des centres urbains où la demande de logement est la plus forte. Nonobstant, des dérogations favorables à l'essor des projets de surélévation en milieu urbain, de nouvelles réformes pourraient toutefois accélérer leur développement. Il serait opportun de créer des règles spécifiques aux surélévations, mais aussi de réaliser, tout comme la ville de Genève en Suisse²⁹⁸, une cartographie spécifique des bâtiments potentiellement surélevables, où les surélévations seraient autorisées dans la limite de 3 mètres correspondant à un étage. En outre, il serait souhaitable de favoriser « *des projets de surélévation d'ensemble* »²⁹⁹, c'est-à-dire des surélévations successives, au lieu de projets de surélévation indépendants. Une dérogation pour l'ensemble du bâti serait alors nécessaire dont la hauteur serait portée à la hauteur du faîtage du bâti le plus élevé et non à celui du bâti mitoyen.

Des contraintes propres au statut de la copropriété peuvent aussi s'ajouter. Jusque dans les années 1960, les immeubles étaient détenus par des propriétaires uniques, (comme c'est encore le cas aujourd'hui à Londres) et de ce fait les projets de surélévations étaient facilités. Depuis la mise en œuvre du statut de la copropriété par la loi du 10 juillet 1965, le nombre de projets de surélévation a chuté. De nombreuses réformes au travers de la loi ALUR en 2014 puis de la loi ELAN en 2018, ont alors tenté de favoriser leur essor. Les règles de majorité diffèrent suivant la voie empruntée, mais il est désormais impossible de les aggraver. Les règles de majorité concernant la surélévation à l'initiative d'un tiers semblent moins strictes, et depuis l'entrée en

²⁹⁸ EYRAUD. B, TESTU. N, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, op.cit., spéc. p. 35

²⁹⁹ GUIRRIEC. S, *Les surélévations d'immeubles sous la double contrainte des droits de l'urbanisme et de la copropriété*, op. cit., spéc. p. 95

vigueur de la loi ELAN, le lot transitoire demeure le seul moyen de privatiser le droit de surélever. Par conséquent, il est donc encouragé d'insérer des lots transitoires dès la création du règlement de copropriété pour encourager grandement les projets de surélévation d'immeuble en copropriété. Par ailleurs, bien que la mise en place d'un fonds de travaux par la loi ALUR semble être un catalyseur de projets de surélévation, il est aujourd'hui difficile d'en évaluer les résultats. Seule une analyse à moyen terme mettra en lumière les effets et les éventuelles limites ainsi que les contentieux. Les réformes semblent bénéfiques au développement des surélévations, mais les freins psychologiques au sein mêmes des copropriétés subsistent et nuisent aux surélévations. Un dispositif d'accompagnement des copropriétés pourrait informer les copropriétaires sur les avantages qu'un projet de surélévation pourrait procurer sur leur patrimoine. De ce fait, une meilleure information et la mise en valeur de l'intérêt financier pourraient débloquer des projets de surélévation.

Si le contexte législatif semble désormais favorable à l'essor de projets de surélévation (bien qu'il soit nécessaire de le faire évoluer davantage), de nombreux freins compromettent encore leur développement.

En effet, les porteurs de projets se heurtent à d'importantes contraintes de voisinage d'ordre juridique. Même dans le cas du foncier aérien, la détermination de l'assiette foncière et l'étude de mitoyenneté par le géomètre-expert semblent primordiales tant les risques encourus sont importants. En outre, devront être étudiées les servitudes attachées au fonds (servitudes de vue, de jours, *non aedificandi*, *non altius tollendi*) car elles peuvent bloquer des projets de surélévation. Suite à la réalisation du projet, des troubles de voisinage (tels la perte de vue, la perte d'ensoleillement, la perturbation de la réception des émissions de télévision, les conduits de fumées) peuvent surgir et nuire aux surélévations d'immeuble. De ce fait, une gestion préventive des conflits de voisinage par le géomètre-expert semblerait une voie à privilégier afin qu'ils ne constituent pas un frein aux surélévations d'immeuble.

Par ailleurs, des contraintes techniques, véritables entraves à la surélévation, viennent s'ajouter. En effet, la multiplicité des études (structurelle, accessibilité, sécurité, thermique, assainissement et financière) à réaliser en amont peuvent effrayer un grand nombre de porteurs de projets et compromettent les initiatives tant leur coût peut être important. Afin de minimiser les reprises en sous-œuvre, il ne peut qu'être conseillé d'utiliser des matériaux légers. Malheureusement peu de solutions sont envisageables si le sol est de mauvaise qualité ou si le bâtiment support de la surélévation est insusceptible de supporter une charge supplémentaire. En outre, il est regrettable que les projets de surélévation d'immeuble soient soumis à la réglementation sécurité et accessibilité relative aux immeubles neufs. Étant donné que l'absence de réglementation spécifique aux surélévations bloque 90% des projets de surélévations sur le parc antérieur à 1986³⁰⁰, il doit être fortement recommandé de créer une réglementation propre aux surélévations d'immeuble. Au-delà des contraintes techniques, la

³⁰⁰ EYRAUD. B, TESTU. B, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, op.cit., spéc. p.42

complexité du projet de surélévation peut engendrer des coûts élevés (coût de la construction et coûts annexes) pouvant mettre en péril la réalisation du projet. Un accompagnement par des experts dans les différents domaines semble à être encouragé afin de mener à bien ce projet.

Outre le patrimoine privé, la surélévation peut également concerner le patrimoine public avec, par exemple, la création de logements sociaux et son potentiel est immense, car le parc social n'est pas soumis au statut de la copropriété³⁰¹. Mais il convient d'être prudent, car selon une enquête de l'Atelier Parisien d'Urbanisme³⁰², « *la hauteur objective des bâtiments constitue un critère déterminant de la perception de la densité* ». Les résidents des immeubles très élevés estiment que la hauteur du bâti peut être oppressante. A contrario, un tissu compact et continu comme dans les centres historiques où l'ensemble du bâti aurait la même hauteur, renvoie à un sentiment de convivialité³⁰³. En effet, les immeubles de faibles hauteurs, considérés comme étant à taille humaine, favoriseraient les échanges. Par conséquent, les lieux densément peuplés doivent nécessairement favoriser la mixité des usages dans les bâtiments. À titre d'exemple, dans la ville de Stockholm en Suède³⁰⁴, chaque projet doit être multifonctionnel avec la présence de commerces, bureaux et habitation. Il conviendrait alors de prendre davantage de recul ; il ne serait pas uniquement question de créer des logements en surélévation, mais de créer une mixité des usages, c'est-à-dire de créer une ville verticale.

En somme, si le contexte semble favorable aux surélévations d'immeuble, il peut être amélioré par le biais de nouvelles réformes et de réglementations propres aux surélévations. En outre, une meilleure maîtrise des freins pourrait accélérer davantage leur développement.

La ville du futur ne serait-elle pas une ville en surélévation ?

³⁰¹ INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, op.cit., spéc. p.70

³⁰² Enquête de l'APU sur 227 personnes interrogées

³⁰³ LEFEBVRE. M, *Densité et formes urbaines Vers une meilleure qualité de vie*, Mémoire de fin de cycle, Master II Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 2013, 45p

³⁰⁴ EYRAUD. B, TESTU. B, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, op.cit., spéc. p.34

Bibliographie

- Ouvrages :

- AUBY. JB, PERINET-MARQUET. H, NOGUELLOU. R, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 11^{ème} édition, édition LGDJ, 2017, p. 1240
- BERAUD. V et DEBEAURAIN, *Mitoyenneté – Clôtures – Bornage – Servitudes*, Edition Sirey, 1981, p. 277
- BOUYEURE. J.-R, *Les travaux dans la copropriété*, Immobilier, Droit et gestion, Edition Sirey, 1989, n° 456
- DJOUDI. J, *Servitudes*, Edition Dalloz, 2019, 158p
- DE VIGAN. J, « Le petit DICOBAT », Dictionnaire général du bâtiment, édition Arcature, 2008, p.442
- FRANCK. R, CUIRA. F, BURLON. S, *Calcul des fondations superficielles et profondes*, Eyrolles, 2019, p200
- GIVORD. F, GIVERDON. C, CAPOULADE. P, « La copropriété », Dalloz Action, 8e éd. 2012/2013, n° 1156
- GREPINET. P, *Réglementation Accessibilité Recueil des textes officiels*, Eyrolles 2^e édition, 2010, p.360
- JAILLOT. S, *Règlement de lotissement : seule la volonté expresse des colotis lui donne une valeur contractuelle*, Editions Francis Lefebvre-La Quotidienne, 2019
- MARCHAND. B, JOUD. C, *Surélévations Conversations urbaines*, InFolio, 2019, p216
- TERRE. F, SIMLER. Ph, *Droit civil : Les biens*, 9^e Edition, Edition Dalloz, 2014, 870p

- Travaux universitaires :

- DENIS. N, *L'étude des techniques juridiques susceptibles de prévoir l'évolution du bâti en copropriété*, Travail de fin d'études, ESGT, 2015, p.57
- GUIRRIEC. S, *Les surélévations d'immeubles sous la double contrainte des droits de l'urbanisme et de la copropriété*, Mémoire de recherche, Master II droit de l'Urbanisme , de la Construction et de l'Immobilier, Université de Bordeaux, 2015, p.105
- INFANTI. M, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le géomètre-expert ?*, Mémoire DPLG, ESGT, 2018, 87p
- LEFEBVRE. M, *Densité et formes urbaines Vers une meilleure qualité de vie*, Mémoire de fin de cycle, Master II Sciences de l'immobilier, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 2013, 45p
- MALKA. I, *Loi L10088 : Densifier par la surélévation, une analyse des opportunités et obstacles liés à l'augmentation des gabarits en zone II et III à Genève*, Thèse de Master (Master of Advanced Studies in Real Estate), Université ZURICH, 2016, 74 p.
- MARECHAL. C, *Etat des lieux, mécanismes et enjeux de la densification urbaine en France ? L'approche novatrice de la densification verticale*, Mémoire Master II Sciences de territoire, urbanisme et projet urbain, Université Pierre Mendès-France, 2015, p.152

- Articles de revues universitaires :

- ALONZO-PEREZ. T, « La réserve du droit de surélévation de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 », AJDI 2002. 443
- BOUYEURE. J.-R, « La qualité de copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment à surélever », RD imm. 1980, p. 399

BOUYEURE. J.-R., *La surélévation de l'immeuble et la construction de bâtiments comportant de nouveaux lots privatifs*, Gaz. Pal., 1973, p.631

GELINET. J.-M., « La réserve du droit de surélévation », Revue Administrer, novembre 1995, p.19

JACQUOT. H., « Synthèse Documents et règle à vocation particulière relatifs à l'urbanisme », JCI, mai 2018, p.34

LAPORTE. J., « Fonds de travaux en copropriété : chronique d'une naissance annoncée (au 1^{er} janvier 2017) », AJDI 2016..19

LEBATTEAUX. A., « La surélévation, nouvelle ressource des copropriétés », Actes prat. ing. Immobilière 2014, n°17, 9p

LEVINSHON. C., « Surélévation et copropriété », L'actualité Juridique Droit immobilier AJDI, 2000, p.209

PERNET. L., RENNESSON. A., « Les nouveautés de la loi CAP en matière de patrimoine et d'urbanisme », La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n° 29, 24 Juillet 2017, 2196

PERRINEAU. B., ASIKA. E., « Cahier des charges de lotissement Comment s'affranchir des prescriptions ? », études foncières, n°165, 2013, 5p

PLANCHET. P., « Synthèse. Protection du patrimoine bâti : monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables », JCI Notarial Formulaire, Synthèse 870, déc. 2017, spéc. n°54

POLIZZI. F., « Le régime des travaux sur construction existante en droit de l'urbanisme », sept. 2014, p.18

ROUX. J.-M., « Le droit de la copropriété immobilière et la surélévation », Droit et ville 2014, n° 77, p. 233

ROUX. J.-M., « La surélévation au lendemain de la loi ALUR », Inf. rap. copr., 2014, p13

RUFFET. M.-C., « La surélévation de l'immeuble en copropriété », Inf. rap. copr., 1990, p. 67

VANDERMEEREN. R., « Chronique de jurisprudence du Conseil d'État – Décisions de janvier à mai 2015 », JCP. A n°49, 2355, 2015, 11p, v n°13

VIGNERON. G., « Surélévation de l'immeuble », Loyers et copr. n°9, 2009

VIGNERON. G., « La surélévation de l'immeuble en copropriété », Inf. rap. copr., n° 459, novembre 2000

« Favoriser la construction de logements – nouvelles voies, nouveaux moyens ? », Droit et Patrimoine, 2014, n°235, p.7

« Accessibilité Bâtiments d'habitation collectif neuf », Groupe Moniteur, n°5469, 2008, p.47

« Accessibilité Établissement recevant un public et installation ouvertes au public construit ou créées », Groupe Moniteur, n°5473, 2008, p.47

- Encyclopédies juridiques :

BEAULIEU. J.-N., « Fasc. 103-20 : Organisation et administration – surélévation de l'immeuble par une personne autre que le syndicat – Formules », JCI Construction Urbanisme, 2015

BEAULIEU. J.-N., VIGNERON. G., « Fasc. 103-10 : Organisation et Administration – surélévation de l'immeuble par le syndicat – Formules », 11/06/2015, 6p

HUGOT. J., « Fasc. 261-67 : Servitudes *non aedificandi* et *non altius tollendi* », JCI Construction Urbanisme, 2016

LAFOND. J., « Fasc. 97-25 : Copropriété – Cession du droit de surélever ou de droits dans le sous-sol », JCI Construction Urbanisme, 2017, 33p

SALUDEN. M., « Fasc 51 : Copropriété – travaux et transformations », JCI Civil Code, 2015, mise à jour 2019, 61p

VIGNERON. G., « Fasc. 97-21 : Constructions nouvelles – Surélévation », JCI Construction Urbanisme, 2012 mis à jour 2019, 22p

- Rapports – Études - Guides – Travaux :

ADEME, Convention n°1404c0064, « Méthode d'analyse pour la faisabilité technico-économique d'une surélévation de bâtiments urbains exploitant les procédés industrialisés », rapport de synthèse, 10/11/2016, p38

AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant* – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p

APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme), « Construire mieux et durable : incidences de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien », 2014, p. 56

BILLET. P, « Fondements de la réglementation de l'aspect extérieur », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 6p

BOUQUET. M, « Construire la ville sur la ville, un potentiel important dans un contexte législatif favorable », TT Géomètre-expert, 2017

CANTAL-DUPART. M, « Le foncier de Paris peut-il être aérien ? Le surhaussement des immeubles », octobre 2010, p.79

EYRAUD. B, *La surélévation, Guide pour comprendre la surélévation*, 2014, 129p

EYRAUD. B, TESTU. N, *La surélévation : Lever les freins à la conquête du foncier aérien*, Rapport au président de l'ADFA, au Ministère du Logement et au Ministère du Développement Durable, janvier 2013, 45p

FOULQUIER. N, « Observations générales sur les prescriptions fixant les exigences en matière d'aires de stationnement », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 4p

HOCQUARD. J, *La surélévation à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers*, 2017, 15p - <http://www.avoquard.com/wp-content/uploads/2017/01/Surélévation-par-un-tiers-ou-un-copropriétaire.pdf>, 06/05/19

MERLET. A, « Les troubles anormaux de voisinage », CEJGE, 2018, 75p

NIEMANN. E, « L'énergie grise dans la filière du bâtiment et travaux publics », chargé de mission auprès de la MGS/DRAST, 2017, p.92

PITTARD. Y refondu par PLANCHET. P, « Les règles d'implantation », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 21p

PLANCHET. P, « Volumétrie et implantation des constructions », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 9p

PLANCHET. P, « Les règles d'implantations », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 21p

PLANCHET. P, « Les règles d'emprise », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 8p

PLANCHET. P, « Les règles de hauteur et de gabarit », Gridauh, fiche 2.1.3.2, 2018, 15p

Association PROMOTOIT, « Le toit : solutions pour libérer la production de logements », Rapport, 2012, p.28

TRIAIRE. F, « Réglementation des vues et des jours et de la servitude », fiche technique n°1 : Règles juridiques, 2014

SENOVA, « RT 2012 Réussir mon extension/surélévation », Eyrolles, 2013, 29p

« Fiche d'orientation - Trouble de voisinage », Dalloz, avril 2019

« Le leasehold Anglais, Etude de législation comparée n°172 », La gestion des copropriétés, 2017 – disponible sur www.senat.fr

Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n°1 : Les dérogations au document d'urbanisme*, avril 2014, 5p

Ministère du logement et de l'égalité des territoires, *Fiche n° 3 : Construction en surélévation*, avril 2014, 7p

- Revues généralistes

AFP agence, « L'urbanisation avale la surface agricole d'un département tous les 6 ans », Le Figaro Immobilier, mai 2017 - https://immobilier.lefigaro.fr/article/l-urbanisation-avale-la-surface-agricole-d-un-departement-tous-les-6-ans_20fd866c-45d9-11e7-8008-792ac8b48add/, consulté le 04/03/19

BERTRAND. M, « Surélever reste compliqué », Le Figaro Particulier, 09/03/2015 - http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1580753/surelever-reste-complique, consulté le 08/04/19

COURT. M, « 70% de la population sera citadine en 2050 », Le Figaro Premium, mars 2016 - <http://www.lefigaro.fr/sciences/2016/03/04/01008-20160304ARTFIG00329-70-de-la-population-seront-des-citadins-en-2050.php>, consulté le 04/03/19

ERRARD G, « La surélévation de cet immeuble parisien déclenche la fronde des voisins », Le Figaro Immobilier -https://immobilier.lefigaro.fr/article/la-surelevation-de-cet-immeuble-parisien-declenche-la-fronde-des-voisins_fd740606-b7af-11e6-bf76-e1dbf4b7eab3/, consulté le 26/04/2019

SABARLY. C, « Le point sur ... le règlement et le cahier des charges de lotissement », Le Figaro Particulier, 28/01/2013 - http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1510759/le-point-sur-le-reglement-et-le-cahier-des-charges-de-lotissement consulté le 15/04/2019

« Eau : vous avez dit taxe, quelle taxe », LaDepeche.fr, 07/10/2014 - <https://www.ladepeche.fr/article/2014/10/07/1966879-eau-vous-avez-dit-taxe-quelle-taxe.html>, consulté le 23/05/19

- Codes, lois, ordonnances, décrets d'application, arrêtés, circulaires et jurisprudences :

- Codes :

Code civil

Code de la construction et de l'habitation

Code de la santé publique

Code de l'urbanisme

Code de la voirie routière

Code du patrimoine

Code général des impôts

- Lois :

Loi n°46-942 du 07/05/1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, publié au JO le 08/05/1946

Loi n°65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JO 11/07/1965

Loi n° 70-9 du 02/01/1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (loi HOGUET), publiée au JO le 04/01/1970.

Loi n° 77-2 du 03/01/1977 sur l'architecture, publiée au JO le 04/01/1977.

Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), publiée au JO le 14/12/2000.

Loi n° 2009-323 du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi BOUTIN), publiée au JO le 27/03/2009.

Loi n°2009-529 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, publiée au JO le 13/05/2009

Loi n°2010-778 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement, publié au JO 13/07/2010

Loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), publiée au JO le 26/03/2014, 30/09/2014 (rectificatif), et 21/06/2014 (rectificatif).

Loi n° 2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (Loi CAP), publiée au JO le 08/07/2016.

Loi n°2018-1021 du 23/11/2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, publiée au JO le 24/11/2018

○ Ordonnances :

Ordonnance n° 2013-889 du 03/10/2013 relative au développement de la construction de logement, publiée au JO le 04/10/2013.

○ Décrets d'application :

Décret n°67-223, du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, publié au JO le 22/03/1967

Décret n°77-860 du 26 juillet 1977, modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements (application de la loi 76629 du 10 juillet 1976), publié au JO le 29/07/1977

Décret n° 96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels, publié au JO le 02/06/1996.

Décret n° 2006-555 du 17/05/2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation, publié au JO le 18/05/2006.

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts, modifié par décret n°2015-1284 du 13 octobre 2015, publié au JO le 12/05/2013

Décret n°2013-671 du 24 juillet 2013, modifié par décret n°2014-870 du 1^{er} août 2014, déterminant la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et la liste des communes mentionnées au septième alinéa du même article, publié au JO le 26/07/2013

Décret n° 2017-254 du 27/02/2017 portant application des dispositions des articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du Code de l'urbanisme, publié au JO le 28/02/2017.

Décret n° 2017-456 du 29/03/2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables, publié au JO le 31/03/2017.

○ Arrêtés :

Arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, publié au JO le 05/03/1986

Arrêté du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création, publié au JO le 24/08/2006

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance des bâtiments existants, publié au JO le 17/05/2007

Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal", publié au JO le 24/10/2010

○ Circulaires :

Circulaire n° 78-153 du 29/12/1978 relative à la participation pour non-réalisation des aires de stationnement.

Circulaire 82-100 du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants concerne seulement les travaux réalisés dans le volume du bâtiment existant.

Circulaire n° 2007-53 du 30/11/2007 relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation.

○ Jurisprudence :

Ordre administratif :

▪ Conseil d'État (CE) :

CE, 27/05/1988, n°79530, recueil Lebon
CE, 01/03/1993, n°127413, recueil Lebon
CE, 18/02/1994, n°118964, Inédit
CE, 08/10/1997, n°161956, Deschamps
CE, 21/03/2003, n°222855, Inédit
CE, 12/03/2007, n°275287, recueil Lebon
CE, 13/07/2012, n°345970, recueil Lebon
CE, 20/01/2016, n°365987, recueil Lebon

▪ Cour Administrative d'Appel (CAA)

CAA Versailles, 2^e ch., 18/03/2010, n°09VE01304, Inédit
CAA Nantes, 2^e ch., 17/02/2012, n°10NT01621, Inédit
CAA Bordeaux, 5^e ch., 12/02/2007, n° 04BX00894, Inédit

Ordre judiciaire :

▪ Cour de cassation (Cass.)

Cass. Chambre des requêtes, 03/08/1915, n°00-02.378
Cass. 1^{ère} civ., 01/03/1977, n°75-12.174
Cass. 2^e civ., 19/11/1986, n°84-16.379
Cass. 2^e civ., 12/11/1997, n°96-10.603
Cass. 3^e civ., 11/06/2014, n°13-10.875
Cass. 3^e civ., 25/01/1972, n°70-13.225, bull. civ n°46 p.33
Cass. 3^e civ., 06/03/1991, n°89-18.758, Bull. 1991 III n°79 p.47
Cass, 3^e civ., 06/10/1993, n° 91-18.289, Loyers et copr., commu. n°443, 1993
Cass, 3^e civ., 06/10/1993, n°91-19.936, Inédit
Cass. 3^e civ., 01/12/1993, n°91-12.159, Inédit
Cass. 3^e civ., 29/01/1997, n°94-16.714, Inédit
Cass. 3^e civ., 24/10/1990, n°88-19.383
Cass. 3^e civ., 10/01/2001, n°99-11.607, bull. 2001 III n°4 p.5
Cass. 3^e civ., 15/10/2013, n°12-23.974, Inédit
Cass. 3^e civ., 07/04/2004, n°02-14.670, bull III n°75
Cass, 3^e civ., 09/03/2005, n°03-12.596, Bull. 2005 III n°64 p.57
Cass. 3^e civ., 10/10/2007, n°06-18.122, bull. III n°171
Cass. 3^e civ., 17/06/2008, n°07-15.868, Inédit

Cass. 3^e civ., 21/10/2009, n°08-16.692, JurisData n°2009-050154
Cass. 3^e civ., 08/06/2011, n°10-20.276, bull. 2011, III, n°96
Cass. 3^e civ., 19/02/2014, n°13-12.107, bull. III n°25
Cass. 3^e civ., 07/04/2014, n°02-20.502, JurisData n°2004-023261
Cass. 3^e civ., 29/09/2015, n°14-16.729, JurisData n°2015-024023
Cass. 3^e civ., 22/03/2016, n°05-10.093
Cass. 3^e civ., 03/11/2016, n° 15-14.895 et 15-15.113, Inédit
Cass. 3^e civ., 16/03/2017, n°16-10.264, Inédit
Cass. 3^e civ., 23/11/2017, n° 15-26.240, bull.

▪ Cour d'Appel (CA)

CA Aix-en-Provence, 4^e ch., 05/06/1979
CA Aix-en-Provence, 4^e civ., 16/04/1992 : Gaz. Pal. 1994, 2, somm. p.757
CA Aix-en-Provence, 4e ch. B, 06/06/2013, n° 12/07579
CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 25/01/2018, n° 16/10143 : Rev. loyers mars 2018, n° 985, p. 168, obs. S. B
CA Grenoble, 2^e civ., 18/11/2008, n°2008-376312, synd. Les Soldannelles c/ synd. Le Valbel, JurisData n° 2008- 376312
CA Metz, 11/06/2003, n°01/02231, JurisData n°2003-226595
CA Nîmes, 6^e ch., 28/05/1991
CA Nîmes, 1re civ., section B, 10/05/2011, n° 10/01863
CA Paris, 27/01/1978
CA Paris, Ch. 7 section A, 18/12/1991
CA Paris, 23^e ch. B, 22/10/1993 : Loyers et copr. 1994, comm. 36 ; Administrer mai 1994, n° 256, p. 39, obs. J. Lafond
CA Paris, 23^e ch., Section B, 26/01/1996, Juris-Data n°020337
CA Paris, 2^e ch. A, 23/02/1996
CA Paris, 27/01/1999 : JurisData n° 1999-020349
CA Rouen, 07/03/1972 : Ann. loyers 1973, p. 1698
CA Rouen, 1^{re} ch., 10/01/2007 : JurisData n° 2007-334206
CA Versailles, 20/01/1990, JurisData n°047797
CA Versailles, 4^e ch., 26/11/2001, Dossier CSAB n° 102, nov. 2002, n° 181

▪ Tribunal de Grande Instance (TGI)

TGI Marseille, 3^e ch., 11/02/1975, Ann. Loyers 1976, p.520

• Référence électroniques :

<http://amocite.fr/la-surelevation-des-immeubles-en-copropriete/> consulté le 11/02/2019
<http://www.accessibilite-batiment.fr/> consulté le 12/02/2019
<http://www.surelevation.info/> consulté le 12/02/2019
<http://www.slt-surelevation.fr/> consulté le 12/02/2019
http://www.cotemaison.fr/construire-maison/quels-materiaux-pour-ma-maison-beton-parpaing-bois-brique_16603.html consulté le 15/02/2019
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_cos_mars_2014_nvversion.pdf consulté le 15/02/2019
<https://constructeurtravaux.fr/reprise-en-sous-oeuvre/> consulté le 15/02/2019
www.carcassone-agglo.fr consulté le 18/02/2019
www.api-site.paris.fr consulté le 18/02/2019
www.paris.fr consulté le 18/02/2019

<https://jevendsmonterrain.com/conseils-immo/surelevation-immeuble/> consulté le 19/02/2019

<https://www.megacomble.fr/surelevation-immeuble/> consulté le 19/02/2019

<https://www.baticopro.com/guides/surelevation-d-un-immeuble-guide-pratique.html> consulté le 19/02/2019

<http://www.archimede-ingenierie.fr/la-bibliotheque-darchimede/comprendre-les-surfaces-dans-le-batiment-shon-shonrt-srt-shab-su-shob-surface-de-plancher/> consulté le 19/02/2019

<http://urbanismeetpatrimoine.com/actu.html> consulté le 22/02/2019

<https://www.gridauh.fr/fr/node/13446> consulté le 22/02/2019

<https://www.onb-france.com/actualites/le-droit-construire-attache-un-lot-transitoire-est-une-partie-privative-et-non> consulté le 04/03/2019

<http://www.pss-archi.eu/immeubles/FR-06088-63605.html> consulté le 04/03/2019

https://tribuca.net/collectivites_41034906-urbanisme-le-grand-retour-de-la-surelevation-a-nice consulté le 06/03/2019

<https://www.village-justice.com/articles/cahiers-des-charges-des-lotissements-quand-loi-elan-reduit-neant-les-tentatives,30069.html> consulté le 06/03/2019

http://www.meda-corpus.net/libros/pdf_fiches/syria_eng/rehab/1-01%20FR.pdf, consulté le 07/03/19

<http://www.guidebeton.com/fondations-superficielles>, consulté le 07/03/19

<http://www.guidebeton.com/fondations-profondes>, consulté le 07/03/19

https://www.m-habitat.fr/le-terrain/type-de-terrain/la-servitude-non-aedificandi-4123_A consulté le 08/04/19

<https://voisinage.ooreka.fr/astuce/voir/486105/servitude-non-aedificandi> consulté le 08/04/19

<https://voisinage.ooreka.fr/comprendre/servitude-de-vue> consulté le 08/04/19

http://www.information-juridique.com/droit-immobilier/servitudes-servitudes_79.htm consulté le 08/04/19

<https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-cas-particuliers/les-servitudes-voisinage-et-droit-de-passage> consulté le 08/04/19

https://batinfo.com/actualite/rien-ne-permet-dimposer-la-suppression-dune-fenetre_1120908/04/19 consulté le 08/04/19

<https://www.village-justice.com/articles/reforme-reglementation-des,20158.html#comments> consulté le 15/04/2019

<http://tossan-avocat.com/loi-alur-sur-les-lotissements/> consulté le 15/04/2019

<http://www.svp.com/article/loi-alur-et-lotissements-100006645> consulté le 15/04/2019

http://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/08/pub_ef165_modifies.pdf consulté le 15/04/2019

<http://www.imavocats.fr/actualites/1208/lotissements-attention-a-la-caducite-des-regles-d-urbanismes.htm> consulté le 15/04/2019

<https://www.onb-france.com/actualites/les-restrictions-au-droit-de-construire-dans-les-cahiers-des-charges-de-lotissement> consulté le 15/04/2019

<http://www.cabinet-blanquet.fr/a-8-lopposabilite-du-cahier-des-charges-de-lotissement-apres-la-loi-alur..php> consulté le 15/04/2019

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_mobilisation_des_terrains_issus_de_lotissement_vf.pdf consulté le 15/04/2019

<https://www.village-justice.com/articles/cahiers-des-charges-des-lotissements-quand-loi-elan-reduit-neant-les-tentatives,30069.html> consulté le 16/04/2019

http://www.senat.fr/amendements/2017-2018/631/Amdt_1046.html consulté le 16/04/2019

<https://copropriete.ooreka.fr/astuce/voir/659339/surelevation-d-un-immeuble-en-copropriete> consulté le 19/04/2019

<https://www.village-justice.com/articles/mode-emploi-surelevation-immeuble-copropriete,28074.html> consulté le 19/04/2019

<https://pepitem.jerevedunemaison.com/surelevation-et-coproprietes-a-paris-le-mariage-impossible> consulté le 19/04/2019
<https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/surelevation-immeubles-geneve-solution-illusion/story/26916926> consulté le 19/04/2019
<https://www.urbanews.fr/2016/04/07/50704-urbanistes-soignez-vos-dents-creuses/> consulté le 22/04/2019
<http://www.zoomfactor.fr/wp-content/uploads/2017/05/Article-le-monde-2.pdf> consulté le 22/04/2019
<http://192.168.250.5/main/fwUpInfoBlock.htm?url=http://surelevation-conseil.com/> consulté le 22/04/2019
<https://pepitem.jerevedunemaison.com/achat-surelevation-paris-appartement-2018> consulté le 26/04/2019
<https://www.lejdd.fr/JDD-Paris/Surelever-les-toits-de-Paris-718194> consulté le 26/04/2019
<https://www.syndic-one.com/loi-alur-ce-qui-change-pour-votre-copropriete-en-2017/> consulté le 26/04/2019
<http://www.avoquard.com/nos-publications/> consulté le 06/05/2019
<https://www.coproconseils.fr/fonds-de-travaux-fonds-alur/> consulté le 09/05/2019
https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/logements_copropriete.pdf consulté le 09/05/2019
<https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2019/03/12/immeubles-de-moyenne-hauteur-un-decret-dapplication-de-la-loi-elan-attendu-avec-impatience/> consulté le 09/05/2019
<https://www.senat.fr/lc/lc172/lc1727.html>, consulté le 20/06/19

- Références vidéo :

Reportage sur la chaîne France 2, JT de 13H, « Logement : pour aller plus haut », 03/02/19

- Entretiens

Vincent PICARD, Géomètre-expert et Assistant Foncier à Maitrise d’Ouvrage, Marseille (15 février 2019)

Bernard CECCONI, Architecte Urbaniste, Saint-Laurent-du-Var (20 février 2019)

Helena SAPIRA, Avocate au barreau de Grasse (14 mars 2019)

Alexandre ZAGO, Avocat au barreau de Nice (22 mars 2019)

Rodolphe ROMER, Syndic Cabinet ROULLAND, Cagnes-sur-Mer (avril 2019)

Table des annexes

Annexe 1 Identification des surélévations autorisées dans le PSMV de Nice (06)	71
Annexe 2 Dérogations aux documents d'urbanisme	72
Annexe 3 Influence d'un sol de mauvaise qualité sur la largeur des fondations pour un projet de surélévation	74
Annexe 4 Analyse de la vulnérabilité du bâti suivant les matériaux utilisés pour la surélévation	78

Annexe 1

Identification des surélévations autorisées dans le PSMV de Nice (06)

Nous avons étudié le PSMV de Nice qui concerne le secteur sauvegardé du Vieux Nice. Il révèle qu'un grand nombre d'immeubles ne peut être modifié. En effet, sur les 25ha que compte le périmètre, seulement 25 surélévations sont autorisées par la liste exhaustive des écrêtements et modifications dans les secteurs sauvegardés. Nous avons distingué les différents types de surélévations dans le plan ci-dessous. On constate également que le matériau « zinc » est imposé sur un bâtiment en particulier si la surélévation verrait le jour.



Figure 10 : Identification des surélévations autorisées dans le périmètre du PSMV du Vieux Nice

Annexe 2

Dérogations aux documents d'urbanisme

- Cas d'un bâtiment à surélever contigu à un ou deux immeubles

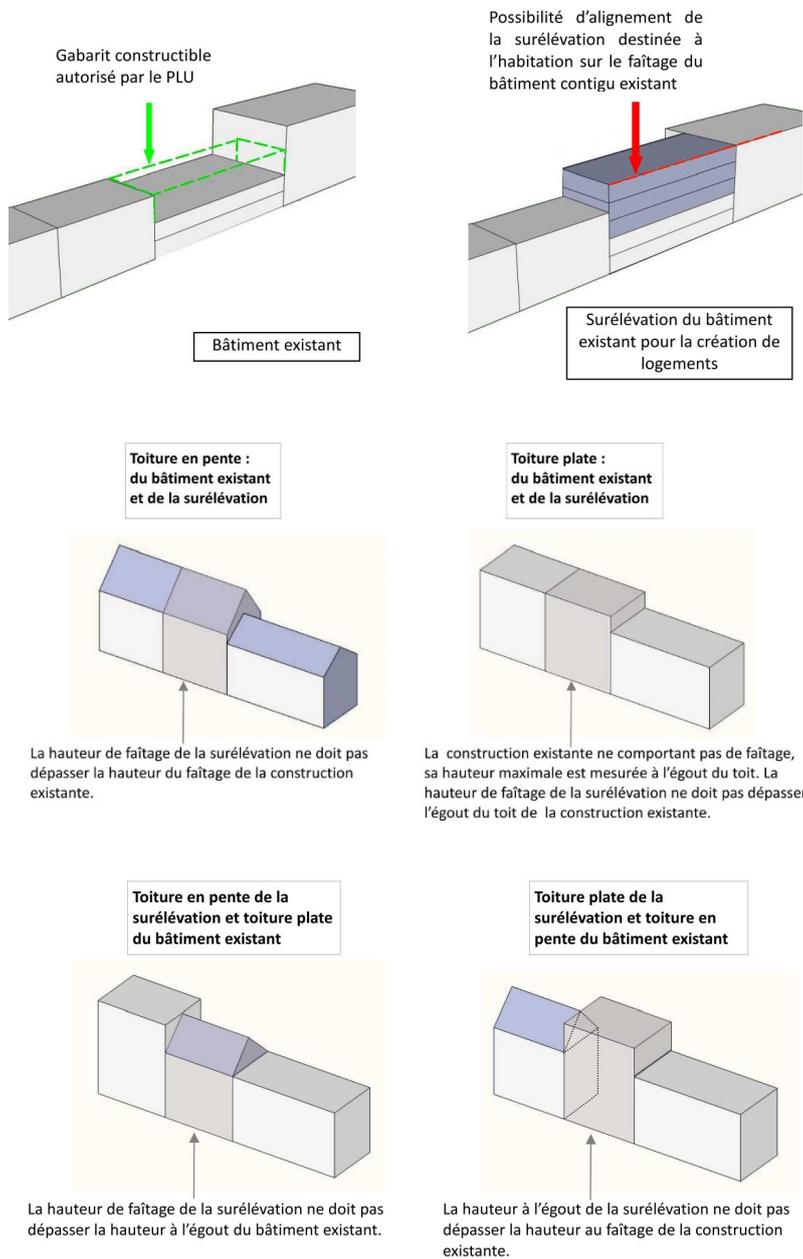


Figure 11 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p

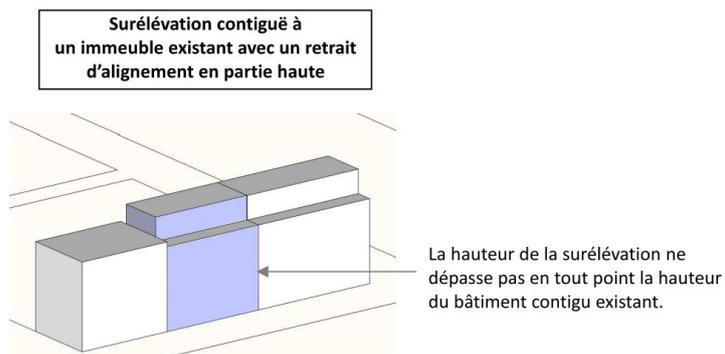


Figure 12 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p

- Cas d'un bâtiment non contigu à une autre construction, ou contigu mais dont la surélévation respect les règles de hauteur et de gabarit du PLU.

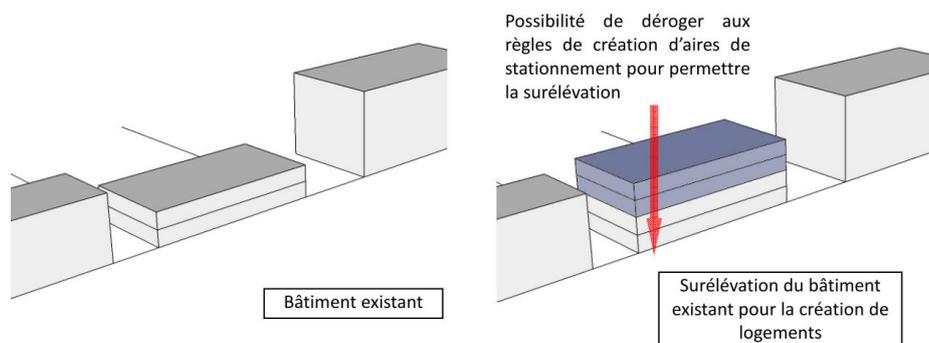


Figure 13 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p

Annexe 3

Influence d'un sol de mauvaise qualité sur la largeur des fondations pour un projet de surélévation

Exemple réalisé au travers d'un entretien avec Corentin CHARASSE, Ingénieur Structure, Bureau d'études Structures, Ingénierie 84, le 05/04/19.

Cet exemple a pour objet de démontrer l'incidence d'un mauvais sol sur la surface des fondations pour un projet de surélévation d'immeuble.

Termes :

pp = poids propre d'un élément

G = charges permanentes

Q = charges d'exploitation (dans une habitation : ce sont les habitants, le mobilier ...)

Combinaison ELS « caractéristique » = G + Q : utilisé pour le calcul simple des fondations sur cet exemple

Hypothèses :

Charpente bois : pp = 150 kg/m²

Agglo creuse : pp = 330 kg/m²

Plancher Hourdis Béton 16+4 : pp = 270 kg/m²

Charges Permanentes classiques pour une habitation :

G = 150 kg/m² (correspond à 7 cm de chape + carrelage) + 50 kg/m² (correspond aux cloisons placo) => G_{sur plancher} = 200 kg/m²

Charges d'exploitation :

Q_{habitation} = 150 kg/m² (définie dans EC1 – charge de catégorie A)

Q_{toiture} = 100 kg/m² en toiture

Existant :

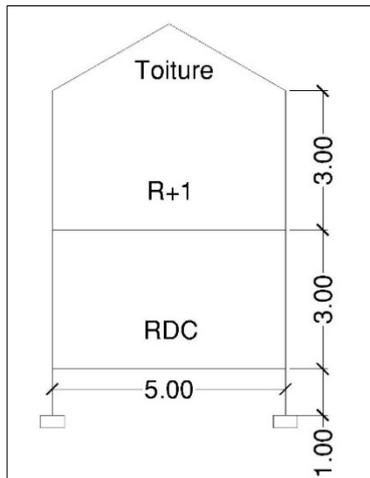


Figure 14 : Coupe du bâti existant
(réalisation personnelle)

Descente De Charges sur chaque fondation (DDC) :

⇒ Il y a le poids propre du mur + la charge apportée par chaque plancher/toiture

⇒ On cherche le DDC par mètre sur les fondations

- Mur : $G_{\text{mur}} = (3+3+1) \times pp_{\text{agflo}} = (3+3+1) \times 330 = 2310 \text{ kg/m}$

- Toiture : $G_{\text{toiture}} = \frac{5}{2} \times pp_{\text{toiture}} = \frac{5}{2} \times 150 = 345 \text{ kg/m}$

Remarque : $\frac{5}{2}$ correspond à la moitié de la largeur du bâtiment. La moitié du poids va se répartir sur chaque mur.

$$Q_t = \frac{5}{2} \times Q_{\text{toiture}} = \frac{5}{2} \times 100 = 250 \text{ kg/m}$$

- R+1 / RDC :

$$G_{\text{R+1 / RDC}} = \frac{5}{2} \times (pp_{\text{hourdis béton}} + G_{\text{sur plancher}}) = \frac{5}{2} \times (270+200) = 1175 \text{ kg/m}$$

$$Q_{\text{R+1 / RDC}} = \frac{5}{2} \times Q_{\text{habitation}} = \frac{5}{2} \times 150 = 375 \text{ kg/m}$$

Au total : $G_{\text{total pour R+1}} = G_{\text{mur}} + G_{\text{toiture}} + 2 \times G_{\text{R+1 / RDC}} = 2310 + 345 + 2 \times 1175 = 5035 \text{ kg/m}$

$$Q_{\text{total pour R+1}} = Q_t + 2 \times Q_{\text{R+1 / RDC}} = 250 + 2 \times 375 = 1000 \text{ kg/m}$$

Projet :

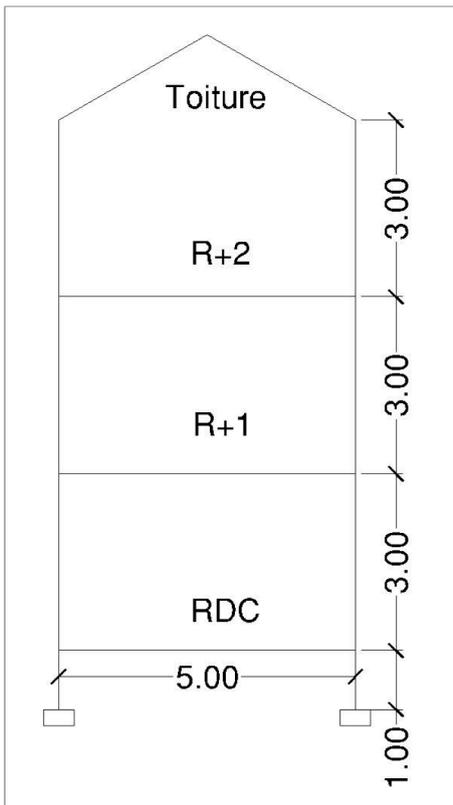


Figure 15 : Coupe du bâti après travaux de surélévation (réalisation personnelle)

DDC = DDC Existant + 3m de mur (correspondant au R+2)
+ un plancher (plancher du R+2)

Pour le R+2 :

$$G_{\text{mur/R+2}} = 3 \times pp_{\text{aggl}} = 3 \times 330 = 990 \text{ kg/m}$$

$$G_{\text{R+2}} = G_{\text{R+1/RDC}} = 1175 \text{ kg/m}$$

$$Q_{\text{R+2}} = Q_{\text{R+1/RDC}} = 375 \text{ kg/m}$$

Au total :

$$G_{\text{total pour R+2}} = G_{\text{total pour R+1}} + G_{\text{R+2}} + G_{\text{mur/R+2}}$$

$$= 5035 + 990 + 1175 = 7200 \text{ kg/m}$$

$$Q_{\text{total pour R+2}} = Q_{\text{total pour R+1}} + Q_{\text{R+2}} = 1000 + 375 = 1375 \text{ kg/m}$$

On sait que : $S = \frac{F}{P}$

S : surface des fondations en cm^2

P : Pression en kg / cm^2

F : Force en kg

- Soit un sol de mauvaise qualité : $1 \text{ bar} = 1 \text{ kg} / \text{cm}^2$

Existant :

$$S = \frac{F}{P} = \frac{G+Q}{P} = \frac{6035}{1.10^4} = 0.6 \text{ m}$$

Les fondations de 60 cm de large ont été créées.

Projet :

$$S = \frac{F}{P} = \frac{G+Q}{P} = \frac{8575}{1.10^4} = 0.86 \text{ m}$$

Les fondations existantes de 60 cm de large ne sont pas suffisantes, il est nécessaire de créer des fondations de 90 cm de large. Par conséquent des reprises en sous-œuvre sont à prévoir.

- **Soit un sol de bonne qualité : 3 bar = 3 kg / cm²**

Existant :

$$S = \frac{F}{P} = \frac{G+Q}{P} = \frac{6035}{3.10^4} = 0.2 \text{ m}$$

Les fondations de 50 cm de large ont été créées. La largeur minimale des fondations est de 50 cm puis on augmente leur largeur de 10 en 10.

Projet :

$$S = \frac{F}{P} = \frac{G+Q}{P} = \frac{8575}{3.10^4} = 0.29 \text{ m}$$

Les fondations existantes sont donc suffisantes.

Conclusion : Suivant la qualité du sol, des reprises en sous-œuvre sont à prévoir et cela peut avoir des répercussions importantes sur le coût du projet.

Annexe 4

Analyse de la vulnérabilité du bâti suivant les matériaux utilisés pour la surélévation

Le bâtiment étudié est une maison individuelle (**catégorie II**) en maçonnerie traditionnelle et située en **zone sismicité 4**. Elle comprend uniquement un rez-de-chaussée d'une superficie de 80m². Les travaux ont pour objet de surélever une partie du bâtiment afin de créer des pièces supplémentaires.

Travaux envisagés par rapport à la réglementation nationale

L'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 dispose que « *Les travaux de quelque nature qu'ils soient, réalisés sur des bâtiments existants ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ceux-ci au séisme* ».

		Catégorie de bâtiment			
		I	II	III	IV
Zone sismique	1				
	2				
	3				
	4				
	5				

Figure 16 : Application de la clause de non-aggravation de la vulnérabilité lors de travaux en fonction de la zone sismique et de la catégorie de bâtiment (extrait : AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant* – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p)

Par conséquent, notre bâtiment de catégorie II et situé en zone sismicité 4 est soumis à la clause de non-aggravation de la vulnérabilité lors de travaux.

En outre, la superficie de la surélévation effectuée ne pourra dépasser une augmentation de la surface de plancher de 30%. Sachant que la superficie de la maison est de 80m², la superficie de la surélévation devra être inférieure à 24m².

Zone de sismicité	Bâtiments vérifiant les conditions d'application des règles PS/MI (zones 2, 3, 4) ou CP/MI (zone 5)	
	Travaux concernés	
2		
3	Dispositions de la zone 2	Augmentation surface de plancher 30% Suppression 30% du plancher à un niveau
4	Dispositions de la zone 3	Augmentation surface de plancher 30%
5		Augmentation surface de plancher 30%

Figure 17 : Seuils de travaux en fonction de la zone de sismicité pour les bâtiments de la catégorie d'importance II (extrait : AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant* – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p)

Analyse de la vulnérabilité

Il y a aggravation de la vulnérabilité du bâti dès que la masse de l'étage créé dépasse 10% de la masse de l'étage qui le supporte (masse de référence). De ce fait, la masse de référence est égale à la masse du rez-de-chaussée. On envisage deux cas distincts : la surélévation est réalisée en maçonnerie comme le reste du bâti ou elle est réalisée en bois.

	Matériaux utilisés	Superficie (m ²)	Masse forfaitaire (kg.m ⁻²)	Masse (kg)
Bâti avant travaux	Maçonnerie	80	800	64 000
Surélévation	Maçonnerie	24	800	19 200
	Bois	24	250	6 000

Tableau 5 : Evaluation des masses du bâti avant et après travaux de surélévation (réalisation personnelle)

Cas 1 : Surélévation en maçonnerie

L'augmentation de la masse atteint : $\frac{19\,200}{64\,000} = 0.3$ soit 30% > 10%

⇒ Les travaux de surélévation sont de nature à aggraver la vulnérabilité du bâtiment. « Il est nécessaire d'étudier le bâtiment dans son ensemble d'un point de vue sismique pour compenser cette aggravation de vulnérabilité »³⁰⁵.

Cas 2 : Surélévation en bois

L'augmentation de la masse atteint : $\frac{6\,000}{64\,000} = 0.09$ soit 9% < 10%

⇒ Les travaux de surélévation ne sont pas de nature à aggraver la vulnérabilité du bâtiment.

Conclusion : Même sur la réalisation de faibles superficies en surélévation, l'utilisation de matériaux légers comme le bois est primordiale.

³⁰⁵ AFPS, *Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant* – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p

Liste des figures

Figure 1 : Schéma des Bandes E et Z (réalisation personnelle).....	12
Figure 2 : Gabarit-enveloppe applicable sur les parcelles situées à l'angle de deux voies et sur les terrains traversants	12
Figure 3 : Identification des immeubles surélevables, PSMV Nice (06)	17
Figure 4 : Extrait de la liste exhaustive des écrêtements et modifications dans les secteurs sauvegardés, PSMV Nice (06).....	17
Figure 5 : Différents cas rencontrés lorsqu'un fonds souhaite surélever (réalisation personnelle).....	38
Figure 7 : Reprises en sous-cœuvres (réalisation personnelle)	48
Figure 8 : Schéma décrivant la possibilité ou l'impossibilité de réaliser une cage d'escalier encloisonnée (réalisation personnelle)	50
Figure 9 : Répartition approximative des dépenses pour un projet de surélévation (réalisation personnelle)	57
Figure 10 : Identification des surélévations autorisées dans le périmètre du PSMV du Vieux Nice	71
Figure 11 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p.....	72
Figure 12 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p.....	73
Figure 13 : Ministère du logement et de l'égalité des territoires, Fiche n° 3 : Construction en surélévation, avril 2014, 7p.....	73
Figure 16 : Application de la clause de non-aggravation de la vulnérabilité lors de travaux en fonction de la zone sismique et de la catégorie de bâtiment (extrait : AFPS, <i>Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant</i> – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p)	78
Figure 17 : Seuils de travaux en fonction de la zone de sismicité pour les bâtiments de la catégorie d'importance II (extrait : AFPS, <i>Évaluation de l'incidence de travaux sur la vulnérabilité au séisme d'un bâtiment existant</i> – Grille d'analyse, Rapport au ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 2014, cahier technique n°35, 59p)	79

Liste des tableaux

Tableau 1 : Tableau récapitulatif des éléments influant la procédure administrative adoptée (réalisation personnelle).....	18
Tableau 2 : Comparaison des dispositifs de privatisation du droit de surélever (réalisation personnelle).....	28
Tableau 3 : Assouplissement des règles de majorité (réalisation personnelle).....	32
Tableau 4 : Les réglementations thermiques applicables en fonction de la surface RT.....	54
Tableau 5 : Evaluation des masses du bâti avant et après travaux de surélévation (réalisation personnelle).....	79

La surélévation des immeubles, un fort potentiel poussé par un contexte législatif favorable.

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., ESGT Le Mans, 2019

RESUME

Selon des chiffres de la presse quotidienne nationale, en 2050, 70% de la population mondiale vivra en ville. La surélévation qui consiste en une élévation du niveau du faîtage de la toiture, pourrait devenir un palliatif à une pénurie croissante de logements compte tenu de la capacité foncière aérienne et éviterait la poursuite de l'étalement urbain. Les avantages procurés semblent donc indéniables, mais cette opération soulève néanmoins de nombreuses questions en droit de l'urbanisme, de la copropriété, de la construction, mais aussi quant au droit de propriété lui-même et aux droits attachés. La surélévation, technique encore peu employée, malgré un contexte législatif favorable issu notamment de réformes successives, se heurte à d'importants freins juridiques et techniques existants pouvant nuire à son développement.

Mots clés : surélévation, droit de l'urbanisme, droit de la copropriété, droit de la propriété, réglementations techniques.

SUMMARY

According to national daily press figures, in 2050, 70% of the world's population will live in town. The building heightening which consists in a roof ridge elevation, could become a palliative to the increasing lack of housing in view of the airlines land capacity and could reduce urban sprawl. Benefits seem undeniable, but this operation however raises questions about urban planning law, co-ownership law, construction, but also about property right and the rights attached. Building heightening, still underusing technical in spite of the favourable legislative context resulting from successive reforms, comes up against existing legal and technical constraints which could effect its development.

Key words : building heightening, urban planning law, co-ownership law, property right, technical regulations.