

## **Comment limiter concrètement et efficacement contre l'étalement urbain au-delà des exigences réglementaires ?**

C'est l'une des questions sinon la principale qui se pose à Caen la mer une agglomération qui a longtemps consommé beaucoup de terres agricoles.

Au premier rang des possibilités, la surélévation des immeubles en ville possible s'avère efficace pour limiter cet étalement urbain et consommer moins d'espace.

Elle s'inscrit bien dans la stratégie de la "ville sur la ville" et répond aux exigences écologiques modernes. (avec au passage la résorption des friches artisanales et commerciales)

### **1. Est-ce possible juridiquement et techniquement ?**

**Sur le plan juridique** : Les règles se sont récemment considérablement assouplies. La législation (loi de simplification du droit de l'urbanisme du 26 novembre 2025) a introduit le nouvel article L. 111-35 du Code de l'urbanisme.

Un projet de surélévation ne peut plus être refusé sur le seul fondement de la non-conformité aux règles locales du Plan Local d'Urbanisme concernant l'emprise au sol ou l'implantation. Les élus disposent de pouvoirs élargis pour accorder des dérogations de hauteur afin de créer des logements.

**Sur le plan technique** : C'est totalement maîtrisé. Pour ne pas fragiliser les fondations des bâtiments anciens, les architectes privilégient des structures légères à faible empreinte carbone, avec des ossatures en bois ou métalliques.

### **2. Est-ce vraiment efficace pour économiser l'espace ?**

**Zéro Artificialisation Nette** : En construisant verticalement sur des structures existantes, on crée de nouveaux logements sans bétonner un seul mètre carré de terrain naturel supplémentaire. La production d'un logement classique en habitat collectif consomme en moyenne 435 m<sup>2</sup> d'espace artificialisé.

**Densification douce** : Elle permet d'augmenter l'offre de logements dans les centres-villes (zones tendues comme à Caen) sans démolir le patrimoine existant ni modifier le paysage urbain auquel nos concitoyens sont attachés.

### **3. Les avantages collatéraux (Économie et Énergie)**

La surélévation est un levier financier et thermique :

**Financement de la rénovation énergétique** : La copropriété peut vendre son "droit à bâtir" (le toit) à un promoteur. L'argent récolté finance l'isolation thermique globale de l'immeuble ou l'installation d'un ascenseur sans que les copropriétaires n'aient à déboursier d'argent.

**Baisse des charges** : L'ajout de nouveaux appartements augmente le nombre de copropriétaires, ce qui permet d'alléger les charges communes.

**Oui, en créant de la surface sans utiliser d'emprise au sol, la surélévation est une solution pertinente à la pénurie de logements dans les périmètres immobiliers tendus.**

Ossature bois, construction métallique, maçonnerie... tous les procédés constructifs sont envisageables, à condition de prendre en compte les capacités portantes du bâtiment existant, et respecter réglementation urbanistique et qualité architecturale.

### **La surélévation permet de créer des surfaces supplémentaires**

La construction en surélévation, qui crée un ou plusieurs niveaux supplémentaires au sommet d'un bâtiment existant, est dans l'air du temps.

Dans les milieux urbains denses, où le marché immobilier est tendu en raison de l'absence de foncier, elle permet de créer des surfaces supplémentaires, et constitue une réponse à la pénurie de logements. D'après le ministère du logement, il manquerait en France entre 800 000 et 1 000 000 de logements sur le marché locatif.

### **Une solution pour agrandir la surface habitable d'une maison**

La surélévation est une réponse à l'extension d'un habitat diffus, de plus en plus éloigné des lieux de travail. Dans le domaine tertiaire, ce type de construction permet de créer des plateaux de bureaux supplémentaires, et d'optimiser la valeur locative d'un immeuble dans les quartiers recherchés.

La surélévation a subi un recul marquant dans les années 60, avec la mise en place d'une législation favorable à la destruction des immeubles insalubres pour les remplacer par des immeubles neufs.

### **Surélévation et performance énergétique des bâtiments**

En plus de permettre la conservation d'immeubles anciens, qui participent au cachet patrimonial des villes, et de densifier l'espace urbain sans le défigurer, la surélévation a une influence sur la performance énergétique des bâtiments, en générant de nouveaux logements de qualité et en améliorant l'isolation de toute la copropriété par la rénovation de la toiture et de son étanchéité.

**Elle joue un rôle de levier pour déclencher des chantiers de rénovation énergétique des bâtiments sur lesquels elle est construite, et favorise la végétalisation de la ville par les toits.**

Pour rendre plus effectives ces potentialités, la loi Alur de 2014, a simplifié les procédures de surélévations : auparavant, la décision de surélever un immeuble devait être prise à l'unanimité, une majorité des deux tiers est désormais suffisante.

Les propriétaires de logements situés au dernier étage ne peuvent s'opposer seuls à une telle opération, et ils sont prioritaires pour l'acquisition des nouveaux logements construits en surélévation.

**J'ai souhaité limiter mes propositions d'amélioration du PLIU de Caen la mer parce que cet aspect me semble insuffisant en l'état actuel.**

Je pense que l'on pourrait s'inspirer par exemple du cas de Brest qui a d'abord fait le recensement exhaustif des immeubles qui pourraient concevoir une surélévation.

**Quelques années plus tard 10 % de ces mêmes immeubles ont engagé ou envisager une telle opération. La ville et la Métropole de Brest sont assez comparables à Caen et Caen la mer, elle comporte 7800 immeubles sur la ville de Brest et 9100 sur la Métropole.**

### **Surélévation, mode d'emploi**

Tout projet de surélévation, qu'il s'agisse d'un immeuble en copropriété ou d'une maison individuelle, doit respecter la réglementation en matière d'urbanisme. Il convient de s'assurer qu'il est bien conforme aux règles prévues dans le plan local d'urbanisme (PLU), concernant la hauteur permise de la surélévation, le gabarit et le volume supplémentaire créé. Si la surélévation se situe dans une zone protégée (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, etc.), sa réalisation est conditionnée à l'obtention de l'avis favorable des architectes des bâtiments de France. Une surélévation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux pour une surface de travaux inférieure à 20 m<sup>2</sup> (ou inférieure à 40 m<sup>2</sup> en zone couverte par un PLU), à condition que la surface de la maison n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, surélévation incluse.

### **Evaluer la capacité du bâtiment existant à reprendre les descentes de charges**

Dans tous les autres cas de figure, elle devra faire l'objet d'une demande de permis de construire, comme toute construction neuve. En second lieu, il convient de s'assurer de la faisabilité technique de l'opération, en chargeant un bureau d'études d'évaluer la capacité du bâtiment existant à reprendre les descentes de charges supplémentaires.

Le cas échéant, il peut être nécessaire de réaliser des reprises de fondations en sous-œuvre. Le poids de la structure créée apparaît comme un paramètre de premier ordre, mais on aurait tort d'éliminer sans examen les solutions les plus pondéreuses, au profit des plus légères. En effet, la surélévation est une équation complexe, où entrent en ligne de compte les multiples caractéristiques (techniques, thermiques, etc.) des matériaux mis en œuvre ainsi que leur potentiel architectural, sans oublier leur intégration dans l'économie globale du projet. Les questions d'organisation du chantier, sur des parcelles souvent enclavées, avec la nécessité de travailler en site occupé et de prendre en compte les problématiques de l'acheminement et du stockage des matériaux, font que les solutions - tantôt bois, métal ou maçonnerie - imposent leur pertinence en fonction de la singularité de chaque projet.

### **Conformité à la réglementation sismique**

Enfin, les surélévations doivent être conformes à la réglementation sismique en vigueur, celle-ci imposant que les travaux réalisés sur des bâtiments existants, de quelque nature qu'ils soient, ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ceux-ci aux séismes. En conséquence, en fonction du pourcentage supplémentaire de surface créée, et éventuellement du pourcentage de plancher supprimé, mais aussi de la zone de sismicité concernée et de la catégorie d'importance du bâtiment, la nouvelle structure comprenant la surélévation du bâtiment doit faire l'objet d'un dimensionnement calculé selon l'Eurocode 8 (Conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes). Toute création d'une surélévation implique la connaissance exhaustive du bâtiment existant, d'où l'importance d'un diagnostic préalable, et la connaissance du sol.

### **Associer surélévation et rénovation énergétique**

Une surélévation pose la double question de savoir à quelles performances énergétiques elle doit répondre et s'il faut profiter du chantier pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment existant sur lequel elle est construite. Pour la surélévation, la réglementation distingue 3 cas en fonction de la surface nouvellement créée. Si elle est inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface thermique, il faudra appliquer les exigences de la réglementation thermique de l'existant dans sa version « élément par élément » qui impose des performances minimales pour les produits (isolants, menuiseries, etc.) et équipements actifs (système de production d'eau chaude sanitaire, de chauffage, etc.) mis en œuvre. Si la surface se situe entre 50 et 100 m<sup>2</sup>, il faudra respecter une partie des exigences de la RT 2012, notamment le coefficient B<sub>bio</sub>, qui concerne la qualité du bâti, la surface totale des baies qui doit être supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable, ou encore la mise en œuvre d'un système de régulation pour le chauffage. Enfin, si la surface créée en surélévation excède 100 m<sup>2</sup>, il faudra appliquer la RT 2012 dans totalité, notamment concevoir les équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire de manière à respecter une consommation d'énergie primaire de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, comme dans le cas d'un bâtiment neuf. « Atteindre les performances énergétiques requises dans chacun de ces

cas n'est pas un frein à la surélévation, commente Giovanni Lecat, délégué de Thermorénov, association professionnelle nationale d'entreprises de rénovation globale de maisons individuelles. Dans le cas de la maison individuelle, on se trouve en général dans l'un des deux premiers cas, avec des exigences atteignables, qui ont été rehaussées depuis le 1er janvier 2018, et qui sont le plus souvent comparables à celle de la RT 2005. Les exigences sont plus sévères dans le troisième cas, mais il concerne en général les logements collectifs et les bâtiments tertiaires, avec une maîtrise d'ouvrage qui dispose des moyens nécessaires à la mise en œuvre d'équipements performants permettant de respecter la RT 2012. » Si, en même temps que la surélévation, le maître d'ouvrage décide de réaliser une rénovation énergétique du bâtiment existant, il peut alors faire jouer les aides fiscales : l'éco-prêt à taux zéro (PTZ) sous certaines conditions, le crédit d'impôt pour les travaux qui sont éligibles et permettent d'appliquer un taux de TVA réduit (5,5 %), mais aussi les certificats d'économie d'énergie. C'est là que l'équation entre surélévation et rénovation énergétique devient intéressante : pour réaliser la surélévation, l'échafaudage est posé, l'organisation du chantier est planifiée et les entreprises sont déjà sur place. Une partie des coûts — hors aides fiscales — liés à la rénovation énergétique est déjà amortie. Autrement dit : le maître d'ouvrage peut avoir beaucoup mieux, en termes de performance énergétique et de valorisation de son bâtiment, pour pas beaucoup plus cher. La surélévation est donc un levier pour faire basculer le projet dans la rénovation énergétique, un secteur qui en a bien besoin puisqu'il peine encore à décoller réellement. Dernier élément de l'équation et non des moindres, dans les zones très tendues où le mètre carré construit atteint des prix élevés, la commercialisation des surfaces créées en surélévation peut financer tout ou partie des travaux engagés pour la rénovation énergétique. En plus de permettre de construire la ville sur la ville, les professionnels ont donc tout intérêt à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur les multiples bénéfices, en termes d'urbanisation intelligente, de valorisation des biens immobiliers et de transition énergétique, qu'ils peuvent retirer d'une surélévation.

### **La surélévation : une solution intéressante mais complexe à mettre en place**

Les opérations de surélévation représentent des opportunités intéressantes pour les promoteurs dans les grandes villes où les politiques urbaines privilégient une densification plutôt qu'un étalement au détriment des espaces verts. La surélévation consiste à ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment existant pour créer de nouveaux logements. Elle répond aux politiques de densification urbaine qui privilégient la construction en hauteur plutôt que l'étalement. Cette opération est techniquement et juridiquement complexe, nécessitant l'accord des copropriétaires et des autorisations. Bien menée, la surélévation peut être rentable dans les zones où le foncier est rare et cher. Depuis quelques décennies, on assiste dans l'univers de la construction et de l'immobilier à une réorientation des politiques urbaines. Le temps n'est plus à l'exploitation au maximum de tous les terrains constructibles mais au contraire des efforts sont fait pour limiter l'étalement urbain qui a des conséquences

sur l'environnement (perte des espaces verts, plus de pollution car plus de transports pour relier ces nouvelles zones urbaines aux épicentres économiques...) et sur le confort de vie des Français (source de stress, temps de trajets...). Pour autant, la demande en nouveaux logements ne faiblit pas au sein des grandes villes. Ainsi, la surélévation représente une solution très intéressante pour répondre à cette problématique de manière verticale. L'idée est désormais de densifier les villes plutôt que de les étaler. En France, en 2018, le parc de logements représentait 35,4 millions d'unités (incluant à la fois les logements individuels et collectifs). Rien que pour le parc privé, on recense 8,4 millions d'unités en logements collectifs qui appartiennent à des copropriétés et qui peuvent potentiellement représenter des possibilités de surélévation. Malgré ces constats, les opérations de surélévation en zones urbaines ne sont pas si nombreuses. Quels sont les avantages pour les différentes parties prenantes ? Quelles sont les modalités techniques ou réglementaires associées à la surélévation ? Pourquoi ces projets sont souvent plus complexes à mettre en œuvre, notamment dans le cadre d'immeubles en copropriété ?

### **En quoi consiste une opération de surélévation ?**

Il convient de rappeler ce qui caractérise une opération de surélévation. Il s'agit d'élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant (maison privée, immeuble ou toiture). On parle aussi d'exhaussement. Cette technique de construction a l'avantage de ne pas modifier l'emprise au sol. L'idée est de venir rehausser la toiture, parfois en modifiant la pente du toit si la réglementation en vigueur dans la ville l'autorise, pour obtenir une hauteur suffisante et ainsi ajouter un ou plusieurs niveaux. Différents types de surélévation sont possibles selon le bâti existant : maison ou immeuble, structure et fondations, solidité des murs actuels, matériau constituant l'ossature du bâti existant (béton, bois, acier...), type de charpente et pente du toit existant (surtout dans le cas d'une maison ou de chalets de montagne). Suite à l'étude de toutes ces composantes, le promoteur pourra alors opter pour une surélévation totale ou partielle et il pourra également choisir le matériau adéquat : béton classique ou cellulaire (plus léger mais plus coûteux), bois ou encore acier. Ces chantiers sont dans la plupart des cas confiés à des promoteurs immobiliers ou sociétés spécialisées dans ce type d'opération et qui auront une vision d'ensemble avec une connaissance parfaite des étapes à mener (étude du bâti d'origine, démarches administratives, construction en milieu urbain...). Pour ceux qui se lancent seuls dans ces travaux, il est vivement conseillé d'être accompagné d'un architecte et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour établir une étude de faisabilité pointue et respecter toutes les contraintes (administratives, réglementaires, juridiques, financières...).

### **Quels sont ses intérêts ?**

Outre le fait que la surélévation permet de répondre aux problématiques d'espaces en milieu urbain, on peut citer d'autres avantages qui tournent autour de trois grands axes : la création de valeur, l'optimisation des coûts de fonctionnement (surtout dans le cas d'immeuble en copropriété) et enfin l'impact environnemental. En se plaçant

dans le cadre d'un immeuble, une surélévation a effectivement un intérêt en matière de valorisation du bâti puisque l'opération permet un agrandissement de la surface habitable en profitant d'un foncier aérien ou droit à bâtir (gratuit si pleine propriété et moindre coût en copropriété). Cela peut être l'occasion de créer des surfaces atypiques (loggias, rooftops, jardins suspendus...) ou encore d'allier au renouvellement urbain des touches architecturales innovantes et esthétiques (dans le respect des règles imposées par les PLU en vigueur selon les communes ou zones). Par exemple, historiquement et étonnamment, les premières copropriétés à avoir eu recours à la surélévation se situent en montagne. En accord avec les municipalités, une des motivations était de redessiner le paysage montagnard pour oublier les toits plats. Si les pouvoirs publics encouragent de plus en plus la surélévation dans les zones urbaines c'est pour ses avantages en termes d'impacts environnementaux. Elle permet en effet de loger la population croissante des villes en verticalité et donc en évitant l'étalement urbain qui sous-entend plus de pollution, moins d'espaces verts... Elle permet également de rénover et réhabiliter l'ancien parc immobilier privé afin de mieux répondre aux nouveaux objectifs de performances énergétiques de la loi Grenelle 2. Ainsi une opération de surélévation peut permettre d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment pour réduire la facture énergétique globale du bâtiment, d'intégrer en toiture des panneaux solaires ou photovoltaïques... Dans le cas d'une copropriété, une surélévation permet également de générer du profit grâce à la vente des droits à bâtir (cas de la copropriété) ou des nouveaux logements créés (cas de la pleine propriété). Ces profits seront redistribués entre les propriétaires ou serviront à couvrir les coûts de fonctionnement de l'immeuble (rénovations, ravalement, installation d'ascenseurs...) afin de participer encore à la revalorisation globale de l'immeuble. In fine, la surélévation dans une copropriété permet également de réduire les charges individuelles de chaque propriétaire puisque réparties sur davantage de lots.

## **Réglementations et négociations : des projets plus compliqués**

Malgré les nombreux avantages de la surélévation, trop peu de projets aboutissent, notamment dans le cadre des logements collectifs privés (8 millions d'unités). Les contraintes liées à la réglementation et aux démarches administratives sont une des principales causes mises en avant. En effet, avant de considérer tout projet de surélévation, que ce soit d'une maison individuelle ou d'un immeuble en copropriété, il est impératif de s'assurer que le PLU de la commune en question l'autorise. Le PLU permet de fixer certaines règles de construction comme la hauteur des bâtiments, le respect de la cohérence architecturale d'une région... Dans le Sud, certaines communes ou régions n'autorisent pas la modification de la pente des toits. Une demande de permis de construire est obligatoire si la superficie totale est accrue de plus de 40 m<sup>2</sup> (dans zone soumise à un PLU) ou 20 m<sup>2</sup> (si pas de PLU en vigueur). Dans les zones protégées, les projets doivent également être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui peut exiger des modifications ou refuser la surélévation. Pour les immeubles, le permis de construire est également obligatoire avec un délai de recours de 2 mois. Les nouveaux logements rentrant dans le cadre de

constructions neuves doivent en plus respecter les normes RT 2012. L'ensemble du bâtiment peut également être impacté, notamment lorsque la surélévation implique un bâtiment en R+4 ou plus, il est en théorie obligatoire de créer un sas entre l'escalier et les portes des appartements et de prévoir un ascenseur accessible aux handicapés. Des dérogations sont possibles en Préfecture pour les anciens immeubles (la plupart des cas à Paris). Les négociations avec la copropriété sont une des raisons qui font que la surélévation en ville est une opération complexe à mettre en place pour les promoteurs. En effet, obtenir l'adhésion d'une copropriété n'est pas chose facile pour ce genre de projet. Pourtant, ces dernières années, les règles d'urbanisme ont été assouplies et des mesures ont été adoptées pour faciliter la surélévation et d'une manière générale pour encourager les travaux de rénovation et de réhabilitation du parc ancien. On peut citer la loi Duflot qui autorise en zone tendue les collectivités à déroger aux règles du PLU en vigueur, et surtout la loi ALUR (2014) qui supprime le droit de veto des propriétaires du dernier étage, le remplaçant par un droit de priorité (pour acheter les nouvelles surfaces habitables créées). Cette modification de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 met en place une majorité aux deux tiers pour voter un projet de surélévation conformément à l'article 26 de cette loi et la possibilité de vendre le droit à construire à un tiers (promoteur ou spécialiste de la surélévation). Ce sera la société de promotion qui se chargera des démarches administratives et des études de bâtiment. Afin d'éviter des recours sur le permis de construire, il est important de prendre en compte tous les préjudices possibles pour les copropriétaires mais aussi pour les résidents des immeubles voisins (comme la perte d'ensoleillement ou la gêne occasionnée par les travaux).

### **Environnement et technicité : un véritable savoir-faire**

La surélévation requiert un véritable savoir-faire et certains professionnels de l'immobilier se sont spécialisés sur ce type d'opérations. Certains promoteurs ou marchands de biens développent des filiales spécifiques dédiées uniquement à ces opérations techniques. C'est le cas d'Adamia, acteur lyonnais qui réalise des surélévations d'immeubles urbains (sur Lyon mais aussi Paris). Ainsi, plutôt que de faire appel à des promoteurs ou sociétés de construction plus généralistes, les membres d'une copropriété peuvent directement faire appel à ces spécialistes pour leur vendre leurs droits à construire et de surélévation. En quoi une opération de surélévation nécessite-t-elle un savoir-faire particulier ? Outre les règles de gabarit ou d'aspect extérieur imposées par les PLU et qui restreignent considérablement la marge de manœuvre des promoteurs, la technicité requise est également importante. Tout repose sur l'analyse du bâti existant, ainsi chaque cas est différent. L'étude de structure est l'élément central d'une surélévation. Elle met en avant la nature des sols, qui permet de rendre compte de la stabilité du bâtiment, et la solidité des fondations qui permet de s'assurer de la capacité porteuse du bâtiment. Il arrive que des travaux de renforts soient nécessaires avant même de procéder à la surélévation ou que des anomalies soient révélées. À partir de son diagnostic, le promoteur pourra ainsi choisir la solution technique la mieux adaptée pour la surélévation et le matériau adéquat (acier, béton, bois, modules pré-fabriqués). De ces choix constructifs

découlent ensuite la préparation du chantier en lui-même et notamment la question du relogement temporaire des habitants qui peut parfois être nécessaire et qui doit donc être anticipée et budgétée. C'est une analyse à 360° qui est menée par les professionnels de la surélévation, ce qui explique que ces projets soient plus compliqués à mettre en place. Aujourd'hui les constructions neuves exploitent au maximum la totalité des gabarits autorisés par les PLU. Mais pour le parc immobilier ancien, il reste des opportunités à saisir avec des «droits à construire» inexploités. Malgré les difficultés que peuvent représenter ces opérations, les sociétés de promotion sont de plus en plus en quête de ces «trésors cachés» ou «dents creuses».

**À Brest, 7 841 immeubles d'habitation ont été répertoriés, 9 124 la métropole. 10 %, en moyenne des bâtiments pourraient être surélevés, dans les villes, en respectant la réglementation, les contraintes physiques des bâtiments, des sols...**

## **La surélévation, une vieille histoire d'actualité**

La surélévation des bâtiments d'habitation est une pratique constante dans l'histoire des villes, qui se sont toujours construites sur elles-mêmes avant de pouvoir s'étendre au-delà de leurs limites avec la destruction des remparts défensifs. Une étude de l'APUR (Atelier Parisien d'urbanisme) en 2014 dresse un état des lieux complet de cette pratique à Paris, et retrace l'évolution du contexte réglementaire en matière d'urbanisme, qui dès le 17ème siècle encadre la hauteur des bâtiments. En effet, une ordonnance d'août 1667 limitait la hauteur des façades à 15,60 mètres soit 4 étages sur rez-de-chaussée, mais n'indiquait aucune limite pour les toitures, qui petit à petit se sont élevées puis transformées pour accueillir des chambres ou des petits appartements. La toiture mansarde serait née au 18ème siècle dans ce contexte, conjointement à l'utilisation du zinc. L'étude propose une analyse des permis de construire déposés entre 1876 et 1939. 18 % des permis de construire portaient sur des travaux de surélévation, soit 260 projets par an... Vers la fin des années 20 et jusqu'en 1931, en pleine crise financière (Krach de 1929), cette proportion va jusqu'à 30 % non pas du fait d'une augmentation du nombre de projets, mais en raison d'une baisse importante des permis de construire accordés pour des projets de constructions. Ce détail des chiffres illustre la réalité économique des travaux de la surélévation par rapport aux travaux de construction (qui peuvent inclure éventuellement la démolition préalable du bâtiment existant) : surélever coûte moins cher que reconstruire. Pourtant, on observe à partir de la 2ème moitié du 20ème siècle que les projets de surélévation disparaissent des demandes de permis de construire. Si à l'époque sont privilégiés les grands projets de démolition-reconstruction (destruction massive pour construire des ensembles immobiliers modernes regroupant immeubles de grandes hauteurs, centres commerciaux, parkings,...), un autre facteur met un coup d'arrêt aux surélévations : c'est le changement massif du statut foncier des immeubles qui deviennent des copropriétés ! De plus, la loi de 1965, dans son article 35, prévoit le vote à l'unanimité pour tout projet de surélévation ou de construction au sein d'une copropriété. Heureusement, la loi ALUR de mars 2014 recrée un contexte favorable au projet de surélévation, en supprimant le coefficient d'occupation des sols (le COS qui plafonnait la densité des parcelles) et en assouplissant les règles de majorité requise en copropriété pour surélever (vote à l'article 26 et non plus l'unanimité).

**Une porte se serait-elle ouverte pour un retour à la surélévation des bâtiments ?**

Surélever en copropriété reste un exercice de longue haleine, pas simple à mettre en œuvre, que ce soit par un copropriétaire (celui du dernier étage qui achète les combles et le droit à construire) ou par le syndicat des copropriétaires lui-même. C'est ce dernier cas que l'association Planète Surélévation expérimente depuis 2012.