

LE DOSSIER DE LA SEMAINE

Faut-il construire sur les toits ?

Plusieurs dizaines de millions de mètres carrés pourraient, en Ile-de-France et à Paris, être surélevés pour agrandir ou bâtir des appartements et lutter (un peu) contre la crise du logement.

PAR AUBIN LARATTE

C'EST UNE MANNE incroyable, un potentiel trop peu utilisé, qui pourrait répondre à un problème devenu chronique : construire du logement à Paris. « 40 000 nouveaux appartements familiaux de 50 à 70 m² » pourraient être mis au jour sur 11 000 immeubles rien que dans la capitale, selon l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur). « Le potentiel est bien moindre, en réalité, car l'étude ne prend pas en compte la maîtrise du paysage spécifique de Paris », relativise Jean-Louis Missika, adjoint (PS) à la mairie chargé notamment de l'urbanisme.

Adeptes de la surélévation dans la première moitié du siècle dernier (34 % des immeubles le sont déjà), Paris tente de renouer avec ses premières amours. Mais les résultats sont contrastés. « On a atteint un niveau qui est le bon », poursuit Jean-Louis Missika. Bien que la Mairie de Paris n'ait pas voulu nous fournir de données détaillées, on y compterait en moyenne 150 projets de surélévation chaque année, d'après l'adjoint. D'autres déplorent tous ces mètres carrés non utilisés, alors qu'on a jamais eu autant besoin de surfaces à Paris.

Il n'empêche que des desseins aboutissent, comme cet exemple dans le XV^e arrondissement. « Là c'est l'ancien, puis à partir d'ici, c'est le neuf », montre Florian Levy, associé au cabinet Java Architecture, qui signe ce projet à quelques mètres d'une rue commerçante. De la maisonnette de 50 m² au fond d'une



Surélever ce bâtiment situé dans le XIV^e arrondissement, à gauche de l'immeuble, a permis de créer trois appartements.



SEULEMENT UN PROJET SUR DIX ARRIVE À SON TERME

MATHIAS BOUTHIER, LE PATRON DE BAM ARCHI

cour, il en a doublé la surface et ajouté trois étages, permettant la création de trois chambres sur les premiers niveaux, d'un salon et d'une cuisine sur les deux derniers, « avec de la lumière et de l'air ».

« Mes clients, avec leurs deux enfants, voulaient acheter à Paris, mais c'était trop cher pour eux, explique Florian Levy. Ils ont donc acheté une petite maison pour ajouter des étages. » Avec des prix au mètre carré de plus de 10 000 €, et celui d'une surélévation entre 2 000 € et 5 000 € le mètre carré, le calcul est vite fait... Certains appartements, faisant miroiter aux potentiels acquéreurs cette possibilité, sont parfois même vendus plus cher.

Pas si simple de convaincre la copropriété

Si, sur le papier, ce changement est simple, il se heurte vite à la réalité en ville. « Seulement un projet sur dix arrive à son terme », juge Mathias Bouthier, le patron de Bam archi, une plate-forme de mise en relation entre architectes et

UNE SOLUTION ÉCONOMIQUE CAR ELLE PERMET DE CRÉER DES LOGEMENTS SANS ACHAT DE FONCIER
DIDIER MIGNERY, QUI DIRIGE UPFACTOR

particuliers. Et de préciser : « Le plus dur est d'avoir l'accord de la copropriété. » Selon une étude de l'Apur, ceux qui possèdent un bien qui n'est pas en copropriété ne représentent que le quart des propriétaires à Paris, mais ils sont pourtant à l'initiative de plus de la moitié des surélévations menées entre 2006 et 2011.

Quand il est question de l'agrandissement de l'appartement du dernier étage, le sujet est encore plus brûlant et ravive tensions et rancœur en assemblée générale (AG). « Ça peut finir en guerre », assure Mathias Bouthier, exagérant... à moitié. La loi Alur, entrée en vigueur en 2014, avait l'ambi-

tion de booster les surélévations en supprimant le vote à l'unanimité pour un vote à la majorité simple. « Avant les AG, on envoie à nos clients des fiches pratiques avec ce qu'il faut dire, ne pas dire, faire... », détaille Mathias Bouthier.

Mais le plus intéressant avec cette modification reste la création de logements. Outre celle de petites unités à l'initiative de copropriétés qui y voient une occasion de gagner de l'argent pour payer des travaux, refaire une toiture et améliorer l'isolation, cela permet de réaliser des projets bien plus grands.

Dans le XIX^e arrondissement, par exemple, près de Rosa-Parks, surélever et restructurer l'imposant entrepôt Macdonald, plus long bâtiment de la capitale, a permis de créer plus de mille habitations. Imbattable ! Paris Habitat, premier bailleur de la Ville, a créé fin 2017 sur deux nouveaux étages une soixantaine d'appartements rue de la Glacière (XIII^e) en rehaussant trois barres de logements.

D'autres bailleurs se renseignent déjà sur le potentiel de

leurs bâtiments. « C'est une solution économique car elle permet de créer des logements sans achat de foncier », avoue Didier Mignery, le patron de UpFactor. Avec son outil unique, qui modélise la hauteur des immeubles à Paris et sa première couronne, il accompagne bailleurs, collectivités et copropriétés dans leurs projets. En Ile-de-France, « plusieurs dizaines de millions de mètres carrés pourraient bénéficier de la surélévation », explique-t-il.

Attention, alerte Didier Mignery, « la surélévation peut être une possibilité pour répondre à la crise du logement, mais ce n'est pas LA solution ». Autrement dit : cela ne suffira pas. D'autant qu'à Paris, le paysage ne pourra pas en accepter des milliers. « On ne peut pas faire disparaître toutes les dents creuses qui font partie de l'identité de notre paysage, tout comme on doit protéger les bâtiments d'angle, conclut Jean-Louis Missika. La surélévation doit être accordée au cas par cas en prenant en compte, à chaque fois, le paysage architectural. »



La surface de cette maisonnette de 50 m² a été doublée et trois étages ajoutés afin d'y loger un couple et deux enfants.