

IMMOBILIER Surélévation d'immeuble: un gain d'espace et d'argent

A Lyon, comme dans la plupart des grandes métropoles, les mètres carrés se font de plus en plus rares et donc de plus en plus chers. Pour pallier à cet enjeu urbanistique, des immeubles commencent à être surélevés, notamment dans les 3e et 6e arrondissements de Lyon.

- Le 15/05/2018 à 17:48



La surélévation d'immeubles à Lyon devrait se multiplier dans les années à venir. Photo FC

Dans le 6e arrondissement de Lyon, un immeuble construit en 1850 est en train de grandir. Disposant de quatre étages, il en fera d'ici l'été bientôt cinq. Un appartement de 200 m² est en cours de construction en lieu et place de ses combles. Une aubaine dans un arrondissement aussi saturé que le 6e.

Pour y parvenir, il a fallu convaincre la Mairie, les Bâtiments de France et le voisinage. C'est bien là tout l'enjeu de la surélévation de bâtiment. Preuve en est, lors de la Journée des Conseils Syndicaux organisée par [l'UNIS Lyon-Rhône](#) qui s'est tenue le 15 mai à Lyon et qui a réuni plus de 2200 copropriétaires, 39% des personnes interrogées dans la salle se déclaraient "pas prêtes à surélever leur immeuble".

"Les copropriétaires réticents sont souvent ceux qui habitent au dernier étage!" ironisait lors de cet événement l'administrateur de Biens, Renaud Franchet. "Je comprends les inquiétudes de chacun mais il faut bien comprendre les avantages d'un tel procédé."

Un gain d'argent

En surélevant un immeuble, on crée automatiquement de nouveaux lots. Donc la répartition des charges globales diminue automatiquement pour chaque copropriétaire. C'est un premier point à ne pas négliger. Par ailleurs, pour reprendre l'exemple de l'immeuble lyonnais surélevé dans le 6e arrondissement, les copropriétaires ont pu vendre leurs combles.

La surélévation constitue aussi une opportunité dans le cadre de rénovations à mener. "La surélévation permet de financer soit des travaux, soit d'augmenter la capacité d'occupation de l'immeuble. Autant de bénéfices pour les occupants qui en retirent un produit financier ou de la surface", défend Marc Sagnimorte, secrétaire général de l'UNIS Lyon-Rhône.

"Cela permet de rénover l'existant, de créer un ascenseur, ravalier la façade... de bonifier l'ensemble de l'immeuble", voit Didier Mignery du bureau d'études Upfactor.

Une solution à la crise du logement?

"C'est un sujet sérieux qui touche déjà Lyon", constate Michel LeFaou, vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Urbanisme. "Il s'agit d'une réponse à un besoin de logements croissant en centre-ville, bien que ce ne soit pas la seule réponse. La Métropole de Lyon ne favorise peut-être pas cette pratique actuellement mais elle a la volonté de l'accompagner."

Volonté ou pas, la surélévation est en tout cas possible. Du moins dans le PLU qui dit une chose simple "un bâtiment peut être surélevé à partir du moment où la hauteur permise au PLU le permet et que le bâtiment en question dispose d'une hauteur inférieure autorisée dans le PLU", explique Michel LeFaou.

Avec le manque de place et des villes qui s'étendent toujours plus, la surélévation devrait logiquement se multiplier dans les années à venir en France et à Lyon. A quand une surélévation de la Tour Crayon ?

LA JOURNÉE DES CONSEILS SYNDICAUX

Patrick Lozano, président de l'UNIS Lyon-Rhône.

Ce mardi 15 mai, plus de 2200 copropriétaires étaient réunis à la Cité Internationale à Lyon, pour échanger sur l'actualité de la copropriété.

Organisée par l'UNIS Lyon-Rhône, « Cette Journée des Conseils Syndicaux a pour but de délivrer des informations sur les nouvelles dispositions liées à la copropriété, mais aussi des formations à nos conseillers syndicaux, afin de leur permettre de répondre au quotidien aux copropriétaires de leurs immeubles respectifs. C'est aussi une journée de rencontres pour voir son propre gestionnaire dans des conditions différentes, de manière accessible », détaille Patrick Lozano, le président de l'UNIS Lyon-Rhône. Une occasion de renforcer la communication entre les professionnels de l'immobilier, les entreprises avec lesquelles ils travaillent et les copropriétaires.

« Il s'agit de balayer de manière conviviale les principales problématiques de notre secteur, d'évoquer les décrets d'applications successifs, l'évolution permanente de la loi », précise Patrick Lozano. Parmi les points chauds: le projet de loi ELAN, la réforme de la copropriété et la rénovation énergétique.