

« La surélévation d'un bâtiment doit servir à sa rénovation thermique » (Didier Mignery, Upfactor)

Paris - Publié le mardi 31 mars 2020 à 17 h 46 - Actualité n° 179197

« La surélévation d'un bâtiment doit servir et financer sa rénovation thermique. C'est un moyen financier. L'équation économique de ce type d'opération dépend du nombre de m² à déployer et du prix du m² de la zone, soit 300 m³ minimum à Paris et 800 m² en région. Il existe un vrai potentiel foncier aérien qui répond à une demande de densification et d'amélioration de l'habitat. Notre expérience de la maîtrise d'œuvre et l'approche pluridisciplinaire nous permettent d'être un facilitateur de surélévation à destination des bailleurs sociaux, copropriétés et acteurs de la construction », indique **Didier Mignery**, président de la société **Upfactor**, le 30/03/2020.

Upfactor revendique 4 réalisations à Paris, en région parisienne, à Lyon et à Tignes (Savoie), et une dizaine de projets en réflexion à Nice, Strasbourg, Tours... d'une surface moyenne de 950 m². « Nous répondons à des problématiques de densification urbaine, d'optimisation d'espace et de verticalisation de la ville. Les projets de surélévation participent de ce mouvement. Le zéro artificialisation nette entre dans les esprits. Des bailleurs sociaux revendiquent cet objectif pour justifier un projet de ce type », déclare Didier Mignery, dont la société a bénéficié d'une levée de fonds de 2,5 M€ en octobre 2019, souscrite avec la Banque des Territoires, la Région Ile-de-France, Sofiouest (groupe SIPA-Ouest France) et Fa Dièse (société de capital risque). Les projets de surélévation peuvent être associés à une végétalisation du bâti, un équipement photovoltaïque ou l'emploi de plusieurs matériaux (acier, bois...). Toutes les surélévations, supérieures à 40 m², font l'objet d'un permis de construire.

La société Upfactor exploite, depuis 2018, un système d'information géographique 3D permettant l'identification à grande échelle du potentiel foncier aérien (données spatiales et morphologiques des bâtiments). « La smart data permet une identification rapide et à grande échelle du potentiel foncier aérien en agrégeant l'ensemble des informations nécessaires à la définition des potentiels constructibles. Nous pouvons faire ce travail d'analyse à l'échelle d'un territoire ou d'un urbanisme, plus global. C'est le cas avec l'aménageur Citallios » dans l'ouest de la région parisien, dit Didier Mignery, qui travaille sur un programme d'investissements d'avenir (PIA), pour juillet 2020, en collaboration avec l'institut matériaux & équipements pour la construction durable et un grand groupe de construction.

En avril 2019, Upfactor a rejoint le **CSTB Lab**, l'incubateur de start-up du CSTB, et depuis octobre 2018 travaille avec l'institut matériaux & équipements pour la construction durable (MECD) pour promouvoir les solutions de surélévation auprès des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage. « La transition énergétique passe obligatoirement par la rénovation du parc existant ».

tant. La valeur immobilière des m² créés permettra de faire baisser le coût de construction », selon Didier Mignery.

Présentation du projet d'Albert Thomas, à Lyon

Le projet sur le cours Albert Thomas, à Lyon, comprend un bâtiment existant avec un rez-de-chaussé commercial, un immeuble d'habitation et un cœur d'îlot de stationnement. Objectif : surélever de 5 niveaux sur la partie droite, de 3 niveaux sur la partie gauche, et **création de 11 logements** (du T2 au T5) pour 830 m² de surface ajoutée.

Le revêtement est en **caissettes métalliques** pour la surélévation. L'immeuble existant fait l'objet d'une rénovation complète avec isolation par l'extérieur, ravalement de façades, remplacement de la ventilation, remplacement des baies... (photo ci-dessous)



Surélévation réalisée cours Albert-Thomas, à Lyon (830 m² de surface) - © Upfactor