

3 QUESTIONS À Bertrand Sliosberg

Directeur général de L'Atelier parisien de surélévation, spécialiste de la gestion de travaux de surélévation.
Managing Director at L'Atelier Parisien de Surélévation, specialists in elevation construction.

« Les toits parisiens,
un nouveau vivier de mètres
carrés disponibles »

“Parisian rooftops:
a new source for available
square meters”



Paris est l'une des capitales les plus denses du monde, elle manque donc de logements. Les toits constituent-ils la nouvelle alternative pour répondre à la demande ?

Les toits parisiens correspondent à un nouveau vivier de mètres carrés disponibles pour répondre au besoin de logements, mais leur surélévation contribue aussi à embellir la ville. Les toits appartiennent à la copropriété de l'immeuble, or le bénéfice de la vente du « droit à surélever » est souvent alloué à la rénovation durable du bâtiment: isolation, ascenseur et ravalement des façades extérieures.

La réglementation s'est-elle assouplie pour favoriser la surélévation des immeubles parisiens ?

La loi Alur de 2014 a supprimé le coefficient d'occupation des sols, qui fixait une surface maximale constructible. En outre, il n'est plus nécessaire de prévoir des places de parking quand on construit du neuf à Paris. Pour autant, on ne peut pas surélever n'importe quel immeuble! La priorité est donnée au comblement des « dents creuses ». Cela consiste à créer des étages au-dessus d'un bâtiment situé entre deux immeubles plus hauts, afin de donner une harmonie à l'ensemble.

Les projets de promotion immobilière aérienne incluent-ils des aménagements permettant de profiter de la vue sur Paris ?

Le confinement a entraîné une vraie appétence pour les balcons, terrasses et autres jardins suspendus. Nous essayons bien sûr d'intégrer ces aménagements mais nous devons tenir compte de contraintes d'ordre structurel. C'est plus complexe qu'on ne le croit! ◇

Paris has one of the highest population densities in the world, and as a result has continual a shortage of ready housing. Are rooftops a new alternative to meeting this demand?

Paris' rooftops are a new source of available square meters to meet housing needs, and their elevation also helps beautify the city. Rooftops belong to a building's co-owners, and profits from the sale of the 'right to raise' are often allocated to sustainable renovations for the building such as improvements to the insulation, lifts, and renovation of exterior facades.

Have regulations been relaxed in order to encourage adding floors to Parisian buildings?

The 2014 Alur law abolished floor-use ratios, which set maximum buildable areas. In addition, it is no longer required to provide for parking in order to create new building space in Paris. However, you cannot add on to just any building! Priority is given to filling 'missing teeth', which means to add floors to those buildings which are set between two taller buildings in order to harmonise the ensemble.

Do vertical real estate-development projects often include arrangements to take advantage of the views over Paris?

Confinement has created a large appetite for balconies, terraces, and other sorts of hanging gardens. We try to accommodate these arrangements, but we are also required to take structural constraints into account. It's actually more complex than you might think! ◇