

Des logements sur les toits

URBANISME La loi Alur facilite la construction d'étages supplémentaires sur des immeubles existants

MARIE NICOT  @marie_nicot

Les coups de marteau résonnent au dernier étage de l'immeuble du 93 avenue d'Italie à Paris. Perchés sur un échafaudage, les couvreurs finalisent la pose d'un nouveau toit en zinc au-dessus d'une façade en cours de ravalement. Après ce lifting, le 93 sera unique : en toute légalité, son propriétaire, le groupe Cherpenier, l'aura surélevé de 2,60 m. En six mois de travaux, les combles inhabités ont d'abord été transformés en un plateau de bureaux de 170 m² sans cloison. L'étage supplémentaire accueillera des habitants dans deux appartements de 65 m² et un studio de 27 m². Un gain en superficie estimé à 30 %. La façade et la toiture isolées par de la laine de bois, le bâtiment sera en plus conforme aux normes environnementales.

Pour obtenir ce résultat, Izord, le maître d'œuvre, a démolé le toit, installé une protection provisoire avant de construire l'étage. La pression est maximale sur les artisans car les travaux s'effectuent sans vider l'immeuble. « *Les nuisances sont moins importantes que lorsqu'il faut détruire un bâtiment*, argumente Vincent Genevier, président d'Izord. *Cette technique permet de lutter contre le manque de mètres carrés dans les grandes villes.* » Très pratiquée au début du XX^e siècle et dans les années 1950, cette solution anticrise était tombée en désuétude en raison d'une législation trop stricte. À partir de 2013, les ordonnances

QUAND LE BÂTIMENT VA...

LA CONSTRUCTION de logements neufs a progressé de 7,4 % à 82.400 unités de juillet à septembre. Les permis de construire ont bondi de 17,3 % sur la même période. Ces chiffres du ministère du Logement confirment la reprise du bâtiment. Le secteur est porté par les taux bas et les aides de l'État. Les régions les plus dynamiques sont la Bretagne (+ 25 % dans le neuf), l'Occitanie (+ 24 %) et l'Île-de-France (+ 22 %). **M.N.**

Duflot et la loi Alur suppriment les règles de densité de population et permettent de déroger à celles de gabarit des immeubles. Enfin, le droit de veto des habitants des derniers étages, qui bloquait toute décision, n'existe plus. Tous types de villes sont concernés : Lyon, Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), La Roche-sur-Foron (Haute-Savoie).

9.000 édifices potentiels à Paris

À Paris, la mairie estime que 9.000 immeubles sur les 75.400 que compte la capitale pourraient être concernés. Ian Brossat, adjoint chargé du Logement, intègre la surélévation dans le programme Éco-rénovons, doté de 35,2 millions d'euros d'aides, afin que les propriétaires s'engagent dans la rénovation énergétique. Pour l'heure, le nombre de projets n'est pas connu mais devrait être marginal. Pas question de défigurer Paris : les architectes des bâtiments de France doivent systématiquement donner leur accord, que l'édifice soit classé ou non.

« *Les copropriétés comprennent que la surélévation peut financer la rénovation de leur immeuble. On ne nous prend plus pour des Martiens* », observe Mikael Fauvell, président de l'Atelier parisien de surélévation. Pionnière sur ce marché, cette société achète des droits à construire en hauteur et s'occupe de la réalisation. C'est le cas dans le 13^e arrondissement de Paris où une copropriété empoche 640.000 € et profite d'un ascenseur gratuit en échange de l'autorisation de créer un niveau et demi.

Selon l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), 19 % des copropriétés connaissent des difficultés financières. Dans ces conditions, la perspective de rénover une cage d'escalier ou une façade sans se ruiner peut tenter les réfractaires. Pour guider les résidents, la juriste Stella Haumont a cofondé avec l'agence Malbrand architectures le site Dent-creuse, en référence au vide créé par un immeuble encadré par deux structures plus hautes. « *La valeur d'un droit à construire en hauteur est fixée par négociation*, avertit la spécialiste. *Il n'existe pas de cotation officielle. Il faut beaucoup de pédagogie pour convaincre une copropriété.* » ●