

Surélévation d'immeuble à Paris

Financer les travaux de copropriété grâce au droit à construire

RM Architecte étudie le potentiel constructible des copropriétés parisiennes et propose, lorsqu'il existe, une solution de financement de leurs travaux de rénovation adossée à ce potentiel.

1. POURQUOI ÉTUDIER UNE SURÉLÉVATION ?

LE CONSTAT

Des copropriétés confrontées à des travaux coûteux

Ravalement, réfection de toiture, rénovation énergétique... Les coûts augmentent et les appels de fonds peuvent devenir difficiles à supporter.

Pourtant, certains immeubles parisiens disposent d'une valeur cachée : leur potentiel constructible en toiture.

LA SOLUTION

Un potentiel constructible qui finance vos travaux

Votre immeuble dispose peut-être d'un droit à construire un étage supplémentaire. Ce droit appartient au syndicat des copropriétaires, qui peut décider de le valoriser plutôt que de le laisser dormir.

Notre rôle : étudier la faisabilité du projet, concevoir une surélévation de qualité, cohérente avec l'existant, puis en assurer le financement et la réalisation. En contrepartie de ce droit, RM Architecte prend en charge et pilote les travaux de ravalement, de toiture ou de parties communes convenus avec la copropriété.

EN UN COUP D'ŒIL

VALORISER	FINANCER	COORDONNER
un droit à construire inutilisé	tout ou partie des travaux collectifs	surélévation et rénovation avec un interlocuteur unique

L'étendue des travaux financés dépend de la valeur du droit à construire et des caractéristiques du projet. Lorsque cette valeur couvre l'ensemble du programme retenu, les travaux concernés peuvent être réalisés sans appel de fonds supplémentaire.

Pour le syndic et le conseil syndical

Ce guide permet d'identifier les immeubles qui méritent une première analyse et de comprendre les principales étapes d'une opération de valorisation, avant d'engager des études plus poussées.

Vous êtes un syndic ?

Nous réalisons une première analyse du potentiel de valorisation de l'immeuble, sans engagement, pour vous aider à orienter la copropriété vers une solution de financement sans dette ni appel de fonds supplémentaire lorsque le montage le permet.

Vous êtes copropriétaire ou membre du conseil syndical ?

Étudiez le potentiel constructible de l'immeuble. S'il existe, sa cession à RM Architecte peut financer une partie significative des travaux collectifs, votés en assemblée générale à la majorité requise par la loi.

2. LES PRINCIPAUX INDICATEURS

Immeuble plus bas que son environnement

Un décalage de hauteur avec les bâtiments voisins peut révéler un potentiel de continuité urbaine.

Toiture ou combles sous-exploités

Combles perdus, toiture simple ou volumes techniques peu valorisés peuvent constituer une opportunité.

Travaux importants à prévoir

Réfection de toiture, ravalement ou rénovation énergétique rendent particulièrement pertinente l'analyse du droit à construire.

Configuration technique favorable

Accès, réseaux, structure et circulations doivent pouvoir intégrer les futurs lots.

Contexte urbain adapté

PLU, gabarit, mitoyennetés, parcelle et environnement patrimonial sont déterminants.

3. VÉRIFIER LA FAISABILITÉ

01 FAISABILITÉ URBANISTIQUE

PLU et gabarit • hauteur existante et immeubles mitoyens • parcelle, voie et protections patrimoniales • dérogations éventuellement mobilisables

02 FAISABILITÉ ARCHITECTURALE

Intégration du nouveau volume • accès : escalier / ascenseur • réseaux et sécurité • cohérence des façades et de la toiture

03 FAISABILITÉ STRUCTURELLE

Fondations et murs porteurs • planchers et descentes de charges • renforcements éventuels • solutions légères : bois ou métal

De l'étude à la réalisation

4. LE MONTAGE PROPOSÉ PAR RM ARCHITECTE

La copropriété cède son droit

Après étude du potentiel, le syndicat des copropriétaires peut décider de céder le droit de surélévation à RM Architecte. Le programme de travaux et la contrepartie sont définis avant le vote en assemblée générale.

RM Architecte acquiert et porte l'opération

RM Architecte acquiert le droit afin de créer un ou plusieurs logements, dont nous devenons propriétaires. En contrepartie, nous finançons et pilotons les travaux collectifs définis avec la copropriété.

5. UN PROCESSUS CLAIR ET MAÎTRISÉ

1

Analyse du potentiel

Étude des règles d'urbanisme, des droits à construire et des caractéristiques de votre immeuble.

2

Étude architecturale et technique

Conception d'un projet de surélévation adapté à votre immeuble et chiffrage du montant que nous proposons pour l'achat du droit.

3

Vote en assemblée générale et cession sécurisée

Présentation du projet et du scénario financier au conseil syndical, puis vote en AG. Une fois le permis de construire purgé de tout recours, la cession est signée et le montant est affecté au financement des travaux de la copropriété.

4

Réalisation des travaux

RM Architecte finance et réalise la surélévation, et pilote en parallèle les travaux de rénovation convenus : ravalement, toiture ou parties communes.

6. RÈGLES DE MAJORITÉ

La cession du droit de surélévation est votée en assemblée générale : majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue) dans un périmètre soumis au droit de préemption urbain ; majorité de l'article 26 en dehors de ce périmètre. Des dispositions complémentaires peuvent s'appliquer en présence de plusieurs bâtiments. Les propriétaires de locaux situés sous la surélévation disposent également d'un droit de priorité à respecter lors de la cession.

SÉCURISATION

Les résolutions d'assemblée générale et le montage contractuel sont adaptés à la situation précise de chaque copropriété. Les modalités juridiques sont vérifiées avec le notaire.

Une opération au service de la copropriété

7. UN EXEMPLE CONCRET

Une copropriété de 18 lots faisait face à un ravalement obligatoire après injonction de la mairie, ainsi qu'à une toiture vieillissante nécessitant une réfection complète. Après étude, l'immeuble s'est révélé éligible à la surélévation.

90 000 €

Toiture économisée

190 000 €

Ravalement financé

0 €

Appel de fonds supplémentaire

LE RÉSULTAT

- Un niveau supplémentaire créé dans le respect de l'harmonie de la façade.
- La réfection de toiture initialement prévue est remplacée par la nouvelle toiture intégrée à la surélévation.
- Le ravalement est financé par la cession du droit de surélévation, sans appel de fonds supplémentaire dans cet exemple.
- Travaux de copropriété et chantier de surélévation coordonnés pour limiter les interventions successives et les nuisances.

8. CE QUI DOIT ÊTRE DÉFINI AVANT LE VOTE

- la valeur du droit cédé et le montant proposé pour son acquisition ;
- les travaux collectifs précisément pris en charge et leur financement ;
- le calendrier, les autorisations, les conditions suspensives et la purge des recours ;
- les responsabilités, assurances, garanties et modalités contractuelles ;
- l'organisation du chantier et la coordination avec le syndic et le conseil syndical.

9. ÉTUDIER LE POTENTIEL DE VOTRE COPROPRIÉTÉ

AVANT DE VOTER DES TRAVAUX IMPORTANTS

VÉRIFIEZ LE POTENTIEL DE VOTRE TOITURE

Étude préliminaire gratuite et sans engagement · rm-architecte-paris.com · 01 77 13 68 06
RM Architecte - Raphaël Médard, Architecte DPLG · 15 ans d'expérience



Repères juridiques : loi du 10 juillet 1965, art. 35 ; Code de l'urbanisme ; PLU bioclimatique de Paris. Vérification au cas par cas recommandée.