

La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ
LA DATE**

Diagnostic

Vendredi 22 juin 2018

13h30

ESPE de l'académie de Paris - Université Paris Sorbonne
10, rue Molitor - 75016

PROGRAMME

Point juridique : diagnostic des sinistralités

ECP . José Soares

Diagnostic technique des soubassements et RDC

APC :

attentes en terme de diagnostic et de prestation des architectes de copropriété

DTG :

intervention de Olivier Delalande

À l'issue de la formation, venez échanger autour d'un pot convivial

POINT DE VUE

Surélever, mais dans le respect du bâti et de la ville

L'engouement actuel pour la surélévation s'explique par le besoin de logements et le profit financier. En effet, le prix de la vente du m² créé peut rendre l'opération très intéressante pour les copropriétaires. Il permet par exemple l'entretien de la copropriété. La surélévation valorise également l'immeuble existant.

Le site étant habituellement occupé, sa mise en œuvre est assez intrusive, quelle que soit l'organisation du chantier et malgré la possibilité d'en réduire les délais.

D'un point de vue règlementaire et technique, l'exercice n'est pas simple non plus.

En termes de structure, de réseaux, de sécurité et d'accessibilité, chaque immeuble est un cas particulier. Les aspects juridiques, financiers et architecturaux doivent être réglés avec méthode par l'architecte et ses équipes. Quant à l'aspect extérieur de la construction, un projet conçu avec art garantit la continuité et le respect du patrimoine existant.

Arnaud Vincent, architecte



© Arnaud Vincent

CULTURE

Une pratique ancienne toujours d'actualité

La surélévation d'immeubles est une pratique ancienne et internationale, liée à la spéculation immobilière et visible dans les villes économiquement dynamiques : capitale, port, etc.

Peu encadrées par la réglementation, ces opérations ont par exemple déformé la place Dauphine à Paris mais par la suite elles ont dû respecter les prospects. Au XIXe siècle on assiste à des redressements de combles ; créneau qu'investissent les architectes.

Actuellement, des villes très denses comme Paris (ou Londres) s'y intéressent. Le PLU est un frein non négligeable, quoique l'abandon du COS par la loi ALUR soit positif. L'APUR considère que plus de 8500 immeubles pourraient être encore surélevés à Paris. La densification modérée des villes historiques, contrairement au développement horizontal sans fin, est une réponse raisonnée à l'évolution des métropoles.

Olivier Barancy, architecte



© Olivier Barancy

JURIDIQUE

Une affaire de copropriétaires d'abord

Le droit de surélévation consiste à élever une maison ou une toiture d'un ou plusieurs niveaux.

Dans le silence du règlement de copropriétaire, ce droit – accessoire aux parties communes – appartient au Syndicat et est exercé par l'Assemblée générale des copropriétaires à la majorité des 2/3 des voix ou la majorité des copropriétaires dans certaines zones comme Paris.

Ce droit peut toutefois être réservé à un seul copropriétaire ou à un tiers pendant un délai de dix ans. Le droit de surélévation peut encore constituer un lot, sans que cela nécessite une quelconque autorisation.

Le droit de surélévation pouvant revêtir diverses situations, il est impératif de lire les clauses du règlement de copropriété et d'identifier son titulaire.

Julien Baumgartner, avocat



© Superpose



21 septembre
Prochaine formation : l'Habitat sain

AGENDA

CONTACT

08 20 30 01 90 - contact@archicopro.com - <http://www.archicopro.com>
Compagnie des Architectes de Copropriété
148, rue du Faubourg-Saint-Martin 75010 Paris