



Cette note de veille et d'information est destinée aux acteurs de terrain de l'immobilier et aux partenaires d'Optimisme23 soucieux d'avoir une information commentée et prospective sur les enjeux en cours du secteur.

Contributeurs : Louise Fouillet, Marie-Line Tassius.

## Copropriétés

# La surélévation

## Immobilier

# Politique du logement

## Chiffres & Perspective

Pour répondre à « la crise du logement », la loi ALUR vient améliorer les dispositifs de densification des projets immobiliers. **La surélévation des copropriétés** en zone urbaine tendue se voit grandement facilitée. Menée à son terme, une telle opération permettrait de fournir à la copropriété les fonds nécessaires à des travaux importants comme par exemple des travaux de rénovation énergétique. Un premier point, sur l'impact et les nouveaux outils définis par la loi.

Nous reviendrons également, sur les points de réflexions qui ressortent **des conclusions de la mission "secrète" d'évaluation de la politique logement** menée conjointement par l'Inspection Générale des Finances (IGF), l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS), Le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) rendue le 23 juin 2015 et révélés par Les ECHOS dans sa publication du 29 janvier 2015 qui exposent certains paradoxes mais aussi des pistes concrètes d'actions.

---

## Copropriétés :

### La surélévation des copropriétés | Possibilités offertes par la loi ALUR

#### 1. Un cadre juridique assoupli

Avant tout, le cadre juridique encadrant la surélévation des copropriétés se trouve assoupli. L'ordonnance du 13 octobre 2013 identifiait déjà des dérogations aux règles mises en place par le plan local d'urbanisme (PLU) ou par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) dans les zones urbaines continues de plus de 50 000 habitants. Mais ces dérogations étaient soumises au pouvoir d'appréciation du maire ou du préfet. Dorénavant des dérogations sont données par le CCH pour permettre de contourner certaines difficultés juridiques entraînées par une surélévation (sur l'isolation acoustique, le passage des brancards, les ascenseurs, la protection incendie, l'accessibilité aux personnes handicapées, ...).

A de rares exceptions près, la loi Alur **supprime définitivement le coefficient d'occupation des sols au sein des PLU**. Elle met également fin à la contrainte de surface associée à une taille minimale. Pour obtenir un permis de construire auprès des autorités, il s'agira de respecter les règles de hauteur, de gabarit et d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives qui sont définies par le PLU. Ces règles s'appliquent pour obtenir le permis de surélévation du bâtiment en copropriété.

[\(fiche ministérielle n°1\)](#), [\(fiche ministérielle n°3\)](#)

## 2. La procédure au sein de la copropriété

La procédure de décision au sein de la copropriété est largement simplifiée. Désormais, il ne s'agit plus d'obtenir l'unanimité mais **la majorité d'au moins 2/3 des voix des copropriétaires** de l'immeuble concerné par la surélévation. Le propriétaire du dernier étage ne dispose plus d'un droit de véto. En contrepartie, il bénéficie **d'un droit de priorité** pour acquérir les locaux privatifs construits **durant un délai de deux mois**.

### Trois assemblées générales !

Pourtant, la procédure reste longue. Il faudra s'assurer préalablement de la faisabilité juridique du projet par rapport au règlement de copropriété, et technique. Une première assemblée générale sera nécessaire pour approuver le principe de surélévation et une seconde assemblée générale sera nécessaire pour déterminer la nature des droits à céder et les conditions de l'appel d'offre. Enfin, une troisième assemblée générale devra trancher sur le choix du promoteur.

## 3. Les difficultés: faisabilité techniques, juridiques et fiscales

La copropriété peut décider d'exploiter elle-même le droit à construire et revendre ensuite l'espace créé sous forme de lots. Pour cela, il faudra mettre en place **une entité de portage financier** sous la forme d'une SCCV, SCI, SCIA ou SAS.

Néanmoins, il s'agira le plus souvent de financer le coût des travaux en cédant les droits de surélévation.

Pour le moment, l'estimation du prix de cette cessation en fonction des situations n'est pas encore clairement définie par la législation ou par les assemblées de copropriétaires.

# Nos services :

## AUDIT ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ :

### L'audit énergétique accompagné

De quoi s'agit-il ?

Innovation managériale

Il s'agit d'une démarche pluridisciplinaire d'audit énergétique pour les copropriétés. Notre équipe d'audit est composée d'un thermicien, d'un architecte et d'un spécialiste de la copropriété.

[Consultez notre site pour plus de précisions.](#)





Pour une demande d'information et de devis :  
[contact@optimisme23.com](mailto:contact@optimisme23.com)

## Immobilier :

### 2. La politique du logement | Paradoxes et Inerties

Il convient de saluer le travail rendu le 23 juin 2015 par les trois hautes administrations que sont, l'Inspection Générale des Finances (IGF), l'Inspection Générale des Affaires Sociales (IGAS), le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD).

La tâche; évaluer la politique du logement.

Leur conclusions ; décapantes, elles ont incontestablement fait preuve de lucidité et de courage dans leur analyse , cependant les pistes d'actions bien que concrètes sont loin d'être convaincantes en raison de leur brutalité.

Néanmoins, le logement est un produit économique et politique hautement subventionné, le mérite de ce rapport est de mettre en lumière les paradoxes et la complexité des jeux des acteurs du secteur.

### Les grands chiffres :

Le budget consacré par l'état à la politique logement est de 46 milliards soit 2% du PIB, selon la répartition suivante :

49% pour la solvabilité de la demande, dont 18 milliards consacré à l'allocation logement, budget en augmentation de 1% par an et qui suit l'évolution du chômage.

- 17% pour le développement de l'offre (construction)
- 17% pour l'amélioration du parc (rénovation)
- 11% pour l'amélioration du fonctionnement des marchés (baisse taux notaire)
- 3% pour l'hébergement d'urgence
- 3% pour le coûts d'administration des dispositifs

### Les principaux constats :

# **remise en cause de l'objectif** national de 500 000 logements, car fondé sur des travaux ancien (2007) et contredit par des études récentes ( étude pour le Grand Paris qui estime le besoin à 70 000 logements par an et celle de la CGDD qui l'évalue à 332 000 lots par an sur la période 2015-2020), la variante intégrante une hypothèse d'un solde migratoire à +50 000 par an réduit la demande potentielle à **303 000 logements**,

- # éparpillement des mesures : 65 dispositifs d'aides,
- # effets inflationnistes de l'APL sur le prix des loyers,
- # le manque de fluidité produit des situations de **rétenion et de rente**,
- # des objectifs multiples qui rentrent en contradiction entre eux (ex : accroître l'offre là où les besoins sont avérés versus soutenir le secteur du bâtiment),
- # aucune étude des besoins locaux précis au niveau des territoires,
- # exclusion des jeunes et des personnes fragiles du secteur HLM.

### Les Propositions :

- # mettre fin à la possibilité de rattachement fiscal des étudiants et jeunes percevant l'APL,
- # resserrer les critères d'éligibilités aux aides,
- # suppression des aides travaux Anah aux propriétaires bailleurs
- # fin de la prime à la pierre pour les organismes d'HLM
- # prélèvement d'une prime sur la trésorerie des HLM

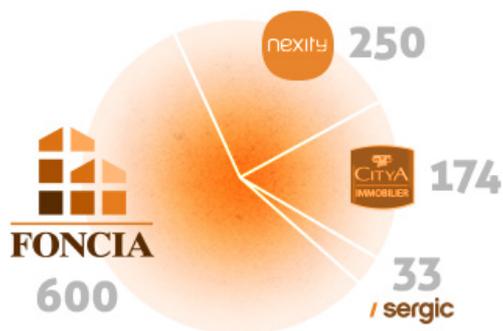
[Lire le rapport](#)

---

## Financez vos travaux. ECO PTZ 2015 | Le Guide

---

### Chiffres & Perspectives :



#### SYNDICS

Les mouvements de concentrations s'accroissent chez les syndics (nombre d'agences fin 2014).

source : Les Échos 29 décembre 2014

Espérance de vie  
à la naissance :

(ensemble de la  
population française)

source : Banque mondiale



---

[f](#) Share

[t](#) Tweet

[✉](#) Forward

Copyright © 2015 OPTIMISME 23, Tous droits réservés.

Vous recevez ce mel, parce que nous nous sommes rencontrés en 2014 avec un grand plaisir.

#### Notre adresse :

OPTIMISME 23  
Paris, France  
Paris 75018  
France

[Add us to your address book](#)

[Se désabonner](#) [Modifier les préférences de l'abonnement](#)

MailChimp

---