

Surélévation : Réglementation, aides et subventions

 Savoirs  Rédaction  24/02/2021  #isolation-acoustique #beton #renovation #rt-2012 #anah +

La réalisation des surélévations est régie pour l'essentiel par les plans locaux d'urbanisme (Plu) et la loi Alur. En tant que construction neuve, elle doit aussi répondre aux réglementations environnementales en vigueur.



Au niveau de la réglementation thermique, une surélévation est à considérer comme une construction neuve. [©Surélévations 31]

Dossier - Surélévation, le bois perché

Rencontre - Ré-Architecture

Interview - EBS Extension-
Surélévation

Interview - Bet Construire

Réalisation - Chantier Glacière-
Daviel

[Le choix du bois dans le cadre d'une surélévation présente de nombreux avantages. Comment réaliser une surélévation réussie et comme traite-t-on l'isolation ?](#)

Concernant l'urbanisme, la réglementation a évolué. Différents articles de loi et ordonnances visent à faciliter, entre autres, les opérations de surélévation/extension. L'ordonnance 2013-89, en date du 3 octobre 2013, liste des dérogations possibles, pour les Plans locaux d'urbanisme (Plu) des zones les plus tendues. Le but est de favoriser les densifications dans les constructions à usage de logements. La loi Alur, en date du 24 mars 2014, supprime le coefficient d'occupation des sols. Ce point est à considérer comme le plus important dans le cadre d'un projet de surélévation, puisqu'il permet en théorie de créer de la surface habitable. Même en l'absence de terrain. La loi a été modifiée par la loi "Macron" et par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019. Néanmoins, toutes les deux concernent surtout les conditions d'autorisation de travaux de surélévation par le syndicat des copropriétaires et la cession des lots ainsi créés.

Par contre, les Plu intercommunaux sont souvent ceux applicables dans le cadre de ce type de chantiers. Dans les grandes métropoles et dans les centres anciens, il devient très difficile d'obtenir un permis de construire, y compris pour une surélévation, si l'on n'est pas en mesure de proposer une place de stationnement par appartement créé.

Des lois et des Plans locaux d'urbanisme à respecter

On constate néanmoins une certaine souplesse à ce sujet. Par exemple, des places de stationnement situées à moins de 100 m de l'habitation peuvent être acceptées. Des dérogations sont aussi obtenues en fonction de la présence ou non de moyens de transports collectifs..., mais, dans ce contexte, chaque projet doit être à considérer comme un cas de figure particulier.

D'une façon plus générale, toute surélévation est à voir comme une construction neuve. Au niveau de l'isolation thermique, le projet doit être conforme à la RT 2012. Pour une maison individuelle, en dessous de 50 m², toute surélévation ou extension doit respecter les garde-fous de la RT élément par élément. De 50 m² à 100 m², elle doit respecter l'exigence sur le [Bbio](#), le taux minimum de surfaces vitrées, la proportion minimale d'ouvrants, et disposer d'un système de régulation du chauffage. Au niveau de l'[isolation acoustique](#), elle doit être conforme à la Nouvelle réglementation acoustique (NRA).

Il reste tout de même un "flou" réglementaire, vis-vis du niveau de l'isolation acoustique par rapport aux niveaux inférieurs. La logique consiste à retenir les

valeurs des séparatifs entre planchers. A savoir (pour l'habitat), une valeur minimale de 53 dB pour l'atténuation des bruits aériens (paroles, musique...) entre appartements. Et un niveau maximal à ne pas dépasser de 58 dB pour les bruits d'impact (bruits de pas ou d'objets qui tombent). Dans les faits, ces valeurs sont en général assez faciles à atteindre, dès lors que l'on construit ces nouveaux appartements sur une toiture-terrasse constituée à l'origine d'éléments lourds (béton), même si cette base massive n'est pas toujours suffisante pour atteindre les performances acoustiques prévues.

Retrouvez l'ensemble du dossier par → [ici](#)

Des aides et subventions ?

Si l'on excepte les cas des maisons individuelles, les opérations de surélévation restent globalement complexes à financer, particulièrement en copropriété. La surélévation est en théorie le moyen le plus économique pour financer la rénovation thermique d'une copropriété. Des travaux toujours très lourds à supporter en l'absence de subventions. Différentes aides et subventions existent ([Anah](#) ou encore [CoachCopro](#)).

Mais elles nécessitent le montage de nombreux dossiers, de la patience et de la constance dans la durée, ce qui décourage nombre de copropriétés. Passer par une opération de surélévation, pour créer des appartements et les revendre ensuite, résout cette contrainte financière. Encore faut-il arriver à faire voter le projet, sachant que les copropriétaires ont plutôt du mal à se projeter sur le long terme. D'où l'allègement des modalités de vote en assemblée générale, prévu dans la loi Alur. Le montage est plus aisé pour les bailleurs sociaux et les propriétaires d'ouvrages tertiaires. S'agissant juridiquement dans la plupart des cas du cadre d'un propriétaire unique. Ce qui facilite grandement le montage de dossiers d'aides et de subventions, mais aussi les prises de décisions.