



Benjamin Robine
Expert associé – Gérant
Expert près la Cour d'appel
de Paris
Chartered surveyor MRICS
Robine & Associés



Jean-Philippe Monnet
Expert associé
Chartered surveyor MRICS
Robine & Associés

CARRÉ D'EXPERTS

LA DENSIFICATION URBAINE ET LA SURÉLÉVATION

La démarche "Zéro Artificialisation Nette" est l'un des principaux objectifs fixés par le Plan Biodiversité Convention citoyenne sur le Climat. Il demande d'ici à 2030 que les collectivités réduisent déjà de 50 % le rythme d'artificialisation des sols principalement né de l'étalement urbain.

Les cinq remèdes au Zan

Avec une démographie toujours en hausse, un accroissement des familles monoparentales et une modification des modes de travail, les besoins en immobilier demeurent croissants. Bien que le secteur de la promotion immobilière soit à la peine ces derniers mois, essentiellement du fait de la hausse des coûts d'emprunt et de la hausse des coûts de construction, le "Zéro Artificialisation Nette" s'avère ambitieux. Il existe pourtant plusieurs leviers :

1. La densification, qui a été facilitée par la loi Alur supprimant la densité maximale par parcelle dans les documents d'urbanisme.

2. La reconversion de friches (industrielles, commerciales, ferroviaires, militaires...) qui vise au emploi de sites abandonnés, parfois pollués pour de nouveaux projets immobiliers.

3. La renaturation pour créer en compensation de nouveaux poumons verts. Celle-ci est coûteuse (environ 65 €/m² pour déconstruire, 60 à 270 €/m² de foncier pour désimpermeabiliser, selon France Stratégie, entre 100 à 400 €/m² pour dépolluer).

4. La construction évolutive est aussi une réponse à la densification urbaine. Dans le quartier Confluence de Lyon par exemple, l'immeuble #Work1, de huit étages à usage de bureaux a été développé par Linkcity et construit par Bouygues, en garantissant son caractère réversible en logements, sans intervention structurelle d'ici quelques années, lorsque l'axe routier sera transformé en boulevard urbain.

5. La surélévation, qui répond de la densification, est tout aussi visée par la loi Alur. Elle est aussi favorisée par l'emploi de matériaux de construction plus légers, comme le bois (5 fois moins lourd que le béton). À Paris, l'Atelier d'Urbanisme Parisien (APUR) estime que 10.000 immeubles peuvent faire l'objet d'une surélévation.

Le droit de surélévation est évidemment un sujet pour tout type d'actif immobilier que l'on peut rencontrer en tissu urbain dense mais la complexité de mise en œuvre relève surtout des immeubles détenus sous le régime de la copropriété, où la question de la valorisation des droits à construire est prédominante

puisque leur cession doit être votée en assemblée générale. L'expert en évaluation peut intervenir au préalable dans deux cas de figure : lorsque le projet est très avancé voire que le permis de construire est obtenu, et lorsque le projet est en phase d'ébauche et qu'en conséquence la surface en surélévation est encore hypothétique.

Quoi qu'il en soit l'expert devra raisonner par la méthode du bilan promoteur (ou méthode du compte à rebours), soit à partir de données issues du projet lui-même lorsqu'il est à un stade avancé, soit à partir d'études de marché et des coûts de construction appréciés au regard de données théoriques renseignées par les maîtres d'œuvre ou les économistes de la construction. Dans tous les cas, la marge opérationnelle attendue est bien supérieure à celle d'un programme "classique" et se situe le plus souvent au-delà de 15 % du prix de vente.

L'expert devra également s'interroger sur les coûts annexes et notamment l'indemnisation d'un ou plusieurs copropriétaires directement impactés par les travaux ou même des tiers (voisinage).

Et lorsque les droits de surélévation ont vocation à servir un seul copropriétaire, par exemple pour la réalisation d'un agrandissement de son appartement, il conviendra également de tenir compte d'un partage de valeur de ces droits entre la copropriété et le copropriétaire, qui seul supportera la charge des travaux et des procédures administratives qui lui sont liées.