

## Crise du logement, rénovation énergétique : pourquoi il faut miser sur la surélévation



### Avis d'Expert Benjamin Lefebure, cofondateur de Les Secrets de l'Immo<sup>®</sup>

*Le mot est sur toutes les lèvres ou presque. Récemment encore, c'est le Premier ministre Gabriel Attal qui voyait dans la surélévation une des pistes pour atténuer la crise du logement. Mais elle présente bien d'autres atouts...*

Construire plus avec moins de foncier voire sans consommer de foncier du tout : la surélévation, qui consiste à ajouter un ou plusieurs étages à un immeuble existant sans modifier l'emprise au sol, pourrait bien contribuer à résoudre ce qui semble s'apparenter à un problème de quadrature du cercle.

Les politiques ne s'y sont, d'ailleurs, pas trompés. Le slogan « reconstruire la ville sur la ville » apparaissait dès la loi SRU du 13 décembre 2000. Plus d'une décennie plus tard, la loi Alur du 24 mars 2014 supprime le coefficient des sols (Cos) et facilite la surélévation des bâtiments. Enfin, la loi climat et résilience d'août 2021 entend diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et d'arriver à un « Zéro artificialisation nette », plus connu sous l'acronyme « ZAN », en 2050.

Pour les copropriétaires l'opération est lucrative à plus d'un titre. La vente des droits à bâtir en surélévation va leur permettre de financer des travaux d'ampleur dans leur immeuble. On pense, notamment, à une rénovation énergétique d'ampleur qui contribuera à améliorer l'étiquette énergie de l'immeuble et, de fait, à le valoriser, mais aussi à diminuer la facture de chauffage de ses occupants. Autre intérêt pécuniaire, moins flagrant, la surélévation permet aussi la dilution des charges grâce à la création de tantièmes supplémentaires.

L'utilisation accrue d'ossatures bois pour la création des étages supplémentaires assure un chantier rapide, peu bruyant et sécurisé, car elles n'exercent que peu de contraintes structurelles sur les fondations du bâtiment. Dernier atout, environnemental cette fois, le bois absorbe durablement le CO2.

La surélévation apparaît donc comme une solution idoine pour créer des logements tout en répondant aux enjeux environnementaux de la maîtrise du foncier et de la lutte contre les passoires thermiques en permettant le financement de travaux d'économie d'énergie. Et, pour une fois, la volonté politique semble être au rendez-vous.

### À propos des Secrets de l'Immo

Cofondée en 2016 par deux passionnés d'immobilier, Souheil Yansi ingénieur aéronautique et diplômé d'HEC Paris, et Benjamin Lefebure, ingénieur en bâtiment et expert des monuments historiques et bâtis anciens, Les Secrets de l'Immo met au service des investisseurs particuliers cette double casquette financière et patrimoniale. Objectif : allier rentabilité locative et éthique en rénovant des biens dégradés à Paris et en Île-de-France. Forte d'une équipe pluridisciplinaire, Les Secrets de l'Immo accompagne ses clients dans l'intégralité de leur opération immobilière : recherche et financement du bien, conception du

projet (rénovation, extension, surélévation, transformation de bureaux en logements), ameublement et décoration d'intérieur si nécessaire et, enfin, gestion locative. Véritables « dénicheurs de pépites », les collaborateurs de la société peuvent aussi accompagner les acheteurs en quête d'une résidence principale ou d'un pied-à-terre ancien en région parisienne. Début 2024, la société avait accompagné plus de 200 particuliers pour un investissement global de plus de 100 millions d'euros, dont 15 projets excédant le million d'euros.

---

---