

### Surélévation Le social prend de la hauteur

Ajouter des étages permet aux bailleurs de pallier la rareté du foncier. Mais cette solution complexe ne peut être envisagée qu'au cas par cas.

Quand les politiques urbaines enjoignent à « faire la ville sur la ville », la surélévation du bâti sonne comme une traduction assez littérale. De tout temps, s'agrandir par le haut, et empiler des étages sur des étages, a permis de dénicher des mètres carrés supplémentaires. Mais ces dernières années, en Ile-de-France et dans certaines métropoles, comme Lyon ou Bordeaux, les opérateurs du logement social mettent davantage l'accent sur ce gisement aérien. La législation, notamment la loi Alur de 2014, les y a encouragés, « mais cela relève aussi du bon sens, estime Thierry Asselin, directeur des politiques urbaines et sociales à l'Union sociale pour l'habitat (USH). La hausse du coût du foncier pousse les bailleurs à être créatifs pour mieux utiliser leur potentiel résiduel ».

Rompue à l'exercice de la surélévation, l'agence Coda - Lair et Roynette Architectes souligne en outre une nuance réglementaire qui impacte fortement les travaux : « Considérés comme de nouvelles constructions, les volumes réalisés en surélévation doivent répondre aux normes du neuf. A Paris, cela implique notamment d'obéir aux règles en matière de rejets des eaux de pluie ou de végétalisation des toits-terrasses. »

A ces contraintes s'ajoute le facteur humain puisque nombre de chantiers sont menés en site occupé. « Et contrairement à des copropriétaires qui comptent sur la surélévation pour créer de la valeur, les locataires du logement social n'ont a priori rien à gagner, hormis des nuisances », remarque un observateur. Alors que certains projets ont parfois provoqué la fureur de résidents ou de riverains, les bailleurs ont bien compris que mieux valait mener des opérations globales de surélévation-réhabilitation, promesses d'un plus grand confort pour tous. Le montage de nouveaux niveaux peut ainsi aller de pair avec la rénovation énergétique ou l'installation d'ascenseurs. A Bassens, dans la métropole bordelaise, tous les logements de la résidence Beauval, gérée par Clairsienne, gagneront un balcon. Lors de la surélévation livrée en 2018 rue du Hainaut (XIX<sup>e</sup>) pour HSF, l'architecte Philippe Simon, de l'agence Galiano-Simon, rappelle que « l'existant a été réellement amélioré par la création d'un local vélos et, surtout, d'une terrasse en toiture accessible à tous ».

Des opérations globales de réhabilitation-surélévation permettent d'améliorer le confort de tous.

en 2018 rue du Hainaut (XIX<sup>e</sup>) pour HSF, l'architecte Philippe Simon, de l'agence Galiano-Simon, rappelle que « l'existant a été réellement amélioré par la création d'un local vélos et, surtout, d'une terrasse en toiture accessible à tous ».

● Marie-Douce Albert

### Champigny-sur-Marne Acrobaties techniques pour opération pilote

Outre l'isolation thermique par l'extérieur, la construction de cages d'ascenseur en façade et la création de balcons côté parc central ou la réfection complète des salles de bains, le projet en cours de réalisation mené par Coda - Lair et Roynette Architectes prévoit donc d'ajouter un niveau.

« Pontage ». « Les études ont toutefois montré que la structure béton des immeubles n'était pas en mesure de porter cet étage supplémentaire, rapporte l'un des architectes associés, Bruno Dupouy. Alors, pour créer 36 nouveaux logements sur les toits des quatre bâtiments à R+4, nous avons élaboré une solution de pontage. » Une surélévation en structure bois viendra reposer



1 - Le coût des travaux de réhabilitation de Prairial s'élève à 15,6 M€ TDC, auxquels s'ajoutent 5 M€ TDC pour la surélévation. 2 - A terme, l'opération sera complétée par un aménagement paysager réalisé par l'agence Land'Act.

sur un plateau de métal soutenu par des exopoteaux en béton, dont la réalisation doit débuter. Il a fallu tenir compte du passage du futur métro du Grand Paris, qui empêchait de fonder profondément l'exostructure et obligeait à créer de larges semelles, qui à leur tour ont conduit à dévier tous les réseaux.

● M.-D. A.



➔ **Maitrise d'ouvrage**: Valophis Habitat. AMO construction bois: Insitu-a. **Maitrise d'œuvre**: Coda (Lair et Roynette), architectes; Igrec Ingénierie, BET gros œuvre et lots techniques; ACTR, clos-couvert et construction bois; Cap Horn Solutions, acoustique. **Entreprises**: GTM Bâtiment (réhabilitation et gros œuvre), Cruard Charpente (construction bois), Schindler (ascenseurs). **Surfaces construites**: 2 438 m<sup>2</sup> SP.