



# "Comment surélever Strasbourg ? Présentation d'exemples inspirants"



02 octobre 2025 – à l'INSA de Strasbourg

en partenariat avec:



Avec le soutien de :



# Comment surélever Strasbourg ?

## Présentation d'exemples inspirants

Une conférence avec :

- Matthieu LE GALL, Chef de projet Aménagement, Eurométropole de Strasbourg
- Stéphanie SCHIFFLI, Adjointe à la cheffe de service Police du bâtiment, Eurométropole de Strasbourg
- Emilie LENTIN, Responsable Développement et Maîtrise d'Ouvrage Grand Est, CDC Habitat Nord-Est
- Béatrice ROZENSTHEIM, Directrice programmes adjointe, CDC habitat
- Diane STEIMBERG, Architecte associée, Arcane Architectes
- Didier MIGNERY, Fondateur de Upfactor



Maison européenne de l'architecture  
Rhin supérieur  
Europäisches Architekturhaus  
Oberrhein

envirobat  
GRAND EST

FB FIBOIS  
GRAND EST

Strasbourg  
eurometropole

UP  
FAC  
TOR

# **Programme**

1. Présentation de la démarche surélévation de l'Eurométropole de Strasbourg - EMS
2. La surélévation dans le logement social – CDC habitat, Arcane
3. Surélever pour financer la rénovation énergétique en copropriété – Upfactor



---

# 1. Présentation de la démarche surélévation de l'Eurométropole de Strasbourg - EMS

## Etude du potentiel de surélévation sur le territoire de l'Eurométropole

—  
Matthieu LE GALL, chef de projet aménagement





# **Enjeux de la surélévation pour l'Eurométropole**

## **1. Construire bas carbone sans artificialiser les sols**

Des logements neufs en zone urbaine et dense, avec des modes constructifs légers et bas carbone (ex : bois) sur des immeubles qui peuvent être rehaussés pour créer des surfaces neuves sans consommer de foncier.

## **2. Accélérer et financer la rénovation énergétique du patrimoine bâti**

La surélévation permet le financement de la réhabilitation des bâtiments grâce à la valorisation patrimoniale qu'elle génère avec les mètres carrés supplémentaires.

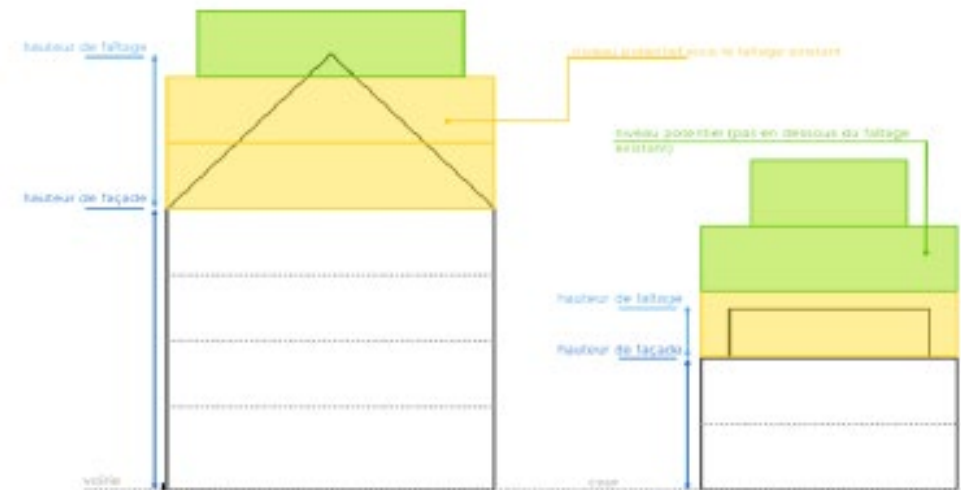
## **3. Redynamiser certains quartiers**

A travers le financement de la rénovation, la surélévation peut permettre de développer la mixité sociale et la mixité d'usage dans un quartier.

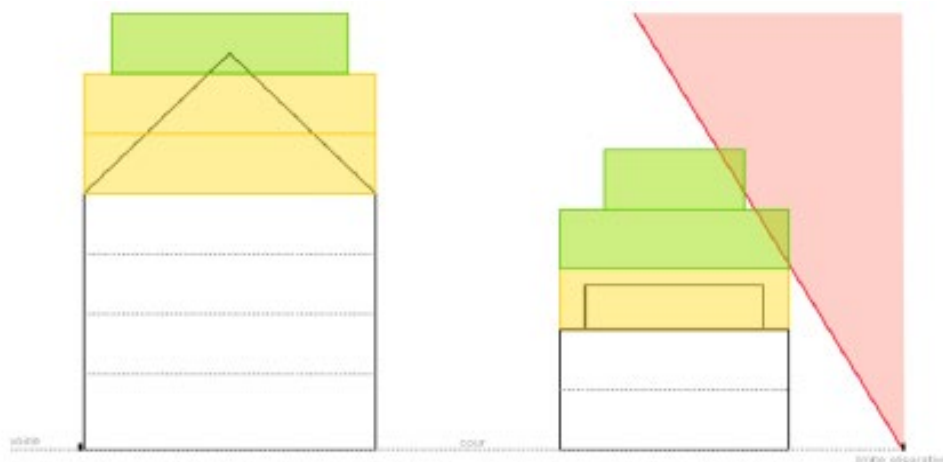
# Méthode d'analyse du potentiel de surélévation par UPFACTOR

## Une première approche systémique

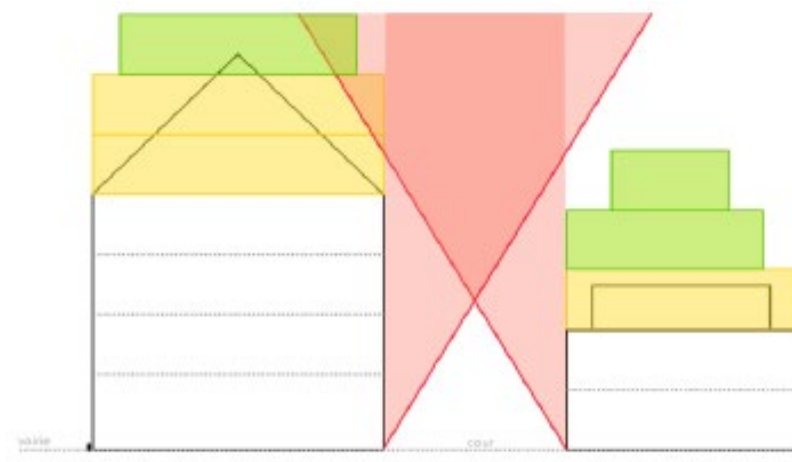
Générer les **volumes constructibles en surélévation** par l'application automatisée des règles du PLU (hauteurs, gabarit, implantations)



QUALIFICATION DES NIVEAUX POTENTIELS



APPLICATION DES RETRAITS DEPUIS LES LIMITES SÉPARATIVES



APPLICATION DES RETRAITS DEPUIS LES FAÇADES DES BÂTIMENTS SUR LE MÊME TERRAIN

# Premiers résultats chiffrés

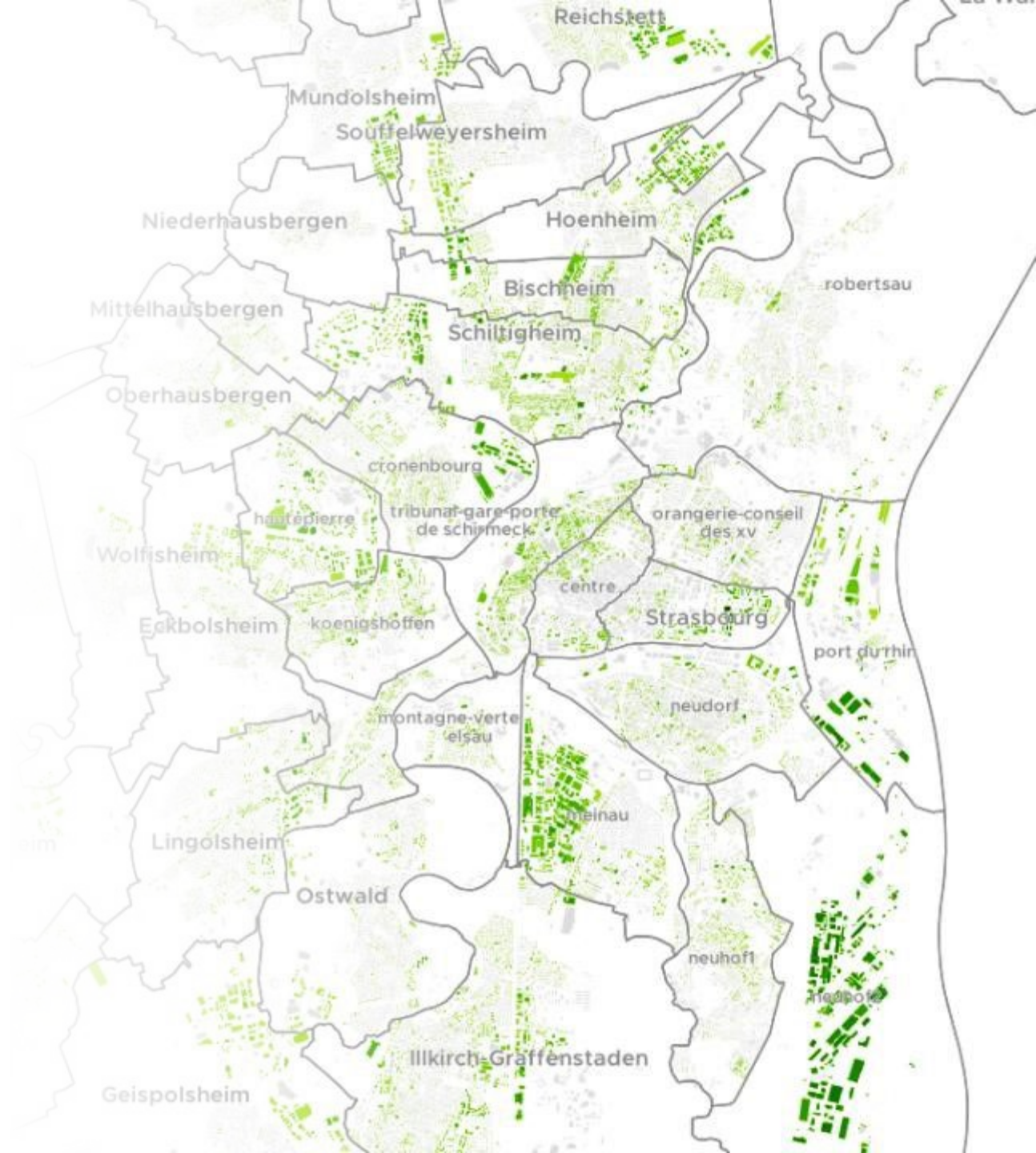
65 000 bâtiments analysés sur tout le territoire de l'Eurométropole,

40 000 ont un potentiel surélevable,

Résultats disponibles sur [open data Strasbourg](#)

Ce qui représente :

- ▶ 10% de l'ensemble des emprises bâties de l'EMS,
- ▶ 40% des bâtiments publics,
- ▶ 50% des logements sociaux (1500 bâtiments),
- ▶ 33% des bâtiments commerciaux,





# Principaux critères d'analyse retenus

- Hauteur des bâtiments,
- Surface surélévable développée,
- Année de construction,
- Forme des toitures,
- Présence de risques naturels ou technologiques,
- Usage des bâtiments (logement, activité, équipement),
- Gestion des bâtiments (public, copropriété, bailleurs),
- Étiquette énergétique (DPE),
- Distance aux transports en commun
- Insertion urbaine (dente creuse, cœur d'îlot)





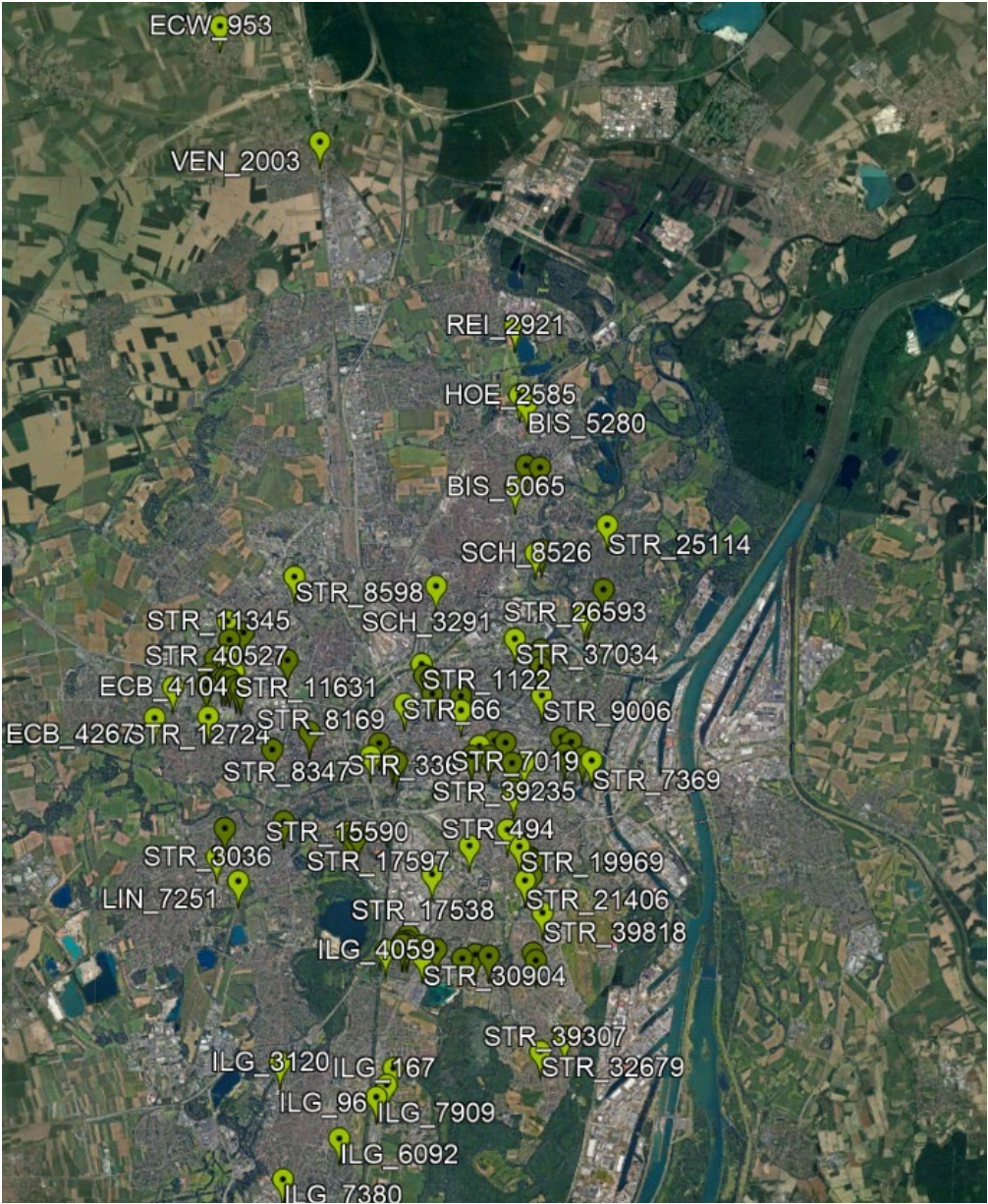
# Identification de 100 démonstrateurs

- Première faisabilité financière
- Contact des communes, des propriétaires, pour mener des études de faisabilité plus poussées

Répartition des 100 adresses :

Logements sociaux	31
Copropriétés privées	43
Propriétés EMS	15
Bâtiments commerciaux (zones UX)	11
<b>TOTAL</b>	<b>101</b>

- Création d'un groupe de travail partenarial pour faire sortir de premières opérations



# PLU et Surélévation

Intervention à l'INSA, 2 octobre 2025

Stéphanie SCHIFFLI

Adjointe à la cheffe de service Police du Bâtiment, Eurométropole

[Stephanie.schiffli@strasbourg.eu](mailto:Stephanie.schiffli@strasbourg.eu)



# Qu'est-ce que la Surélévation ?

Une opération de surélévation consiste à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol (définition de l'ANAH) .

Une surélévation suppose de supprimer la toiture existante pour procéder à l'élévation.

C'est différent d'un aménagement de combles, différent également d'une simple extension.

# La réglementation applicable à la Surélévation

Règlementairement, une surélévation devrait respecter toutes les règles du Plan local d'urbanisme

Dans les faits le respect de certaines règles sont impossibles ainsi l'Eurométropole a décidé de dispenser les surélévations du respect de 3 règles :

- Le stationnement véhicule
- L'aggravation d'une situation non conforme
- Le coefficient de biotope de surface

## **Article 12 relatif au stationnement**

2.2.3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de surélévation.

Attention : cette dispense ne s'applique pas au stationnement des vélos.



## Article 13 relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

8. Lorsque la demande d'autorisation d'urbanisme porte sur un projet de surélévation, celle-ci peut être accordée nonobstant la non-conformité initiale de la construction au taux de pleine terre ou d'aménagement paysager exigé pour chaque zone.

9 : Le CBS n'est pas applicable aux rénovations/***réhabilitations***/surélévations de ***bâtiments***, aux reconstructions à l'identique, aux travaux d'isolation ainsi qu'à la ***construction*** de ***bâtiments*** annexes inférieurs à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Opération 14 rue du travail à Strasbourg

Surélévation, création de 6 logements







# Comment la Police du Bâtiment peut vous aider ?

Préparer un avant-projet et nous le soumettre

Solliciter un rendez-vous avec l'instructeur du secteur  
d'implantation de votre projet

[policedubatiment@strasbourg.eu](mailto:policedubatiment@strasbourg.eu)



# La surélévation dans le logement social

Journées de l'Architecture

2 octobre 2025







# La surélévation dans le logement social

Journée de l'Architecture

2 octobre 2025



# Groupe CDC Habitat

---

**Opérateur global de l'habitat d'intérêt public**



# Groupe CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public

---

- **Filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires**, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 563 400 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer.
- Le Groupe s'attache à **apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation**. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.
- Ancrés dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des **réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales**. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa **mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise** vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

# Groupe CDC Habitat, chiffres clés

■ Plus de **563 400 logements** gérés dont :



**366 200**

logements sociaux



**114 000**

logements intermédiaires



**83 200**

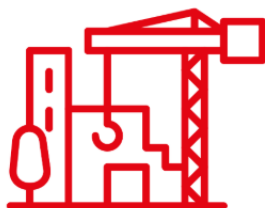
logements accompagnés et  
logements dédiés à  
l'hébergement portés par Adoma



**+ 11 000**

collaborateurs

■ **Notre activité en 2024**



**19 400**

mises en chantier



**18 700**

logements livrés



**13 800**

réhabilitations  
mises en chantier

# Projet « Watteau-Poussin » Strasbourg

Réflexions, freins et intégration de la surélévation dans un projet global

---

**Emilie LENTIN**, Responsable Développement et Maîtrise d'Ouvrage Grand Est,  
CDC Habitat Nord-Est

# Un programme situé en zone QPV ANRU de l'Elsau, à Strasbourg

- Construction : 1981
- Adresse : 1 au 4, Place Nicolas Poussin et 2, 4, 6, 8, 10 & 12, Rue Watteau
- 3 à 4 niveaux + 1 niveau de sous-sol semi-enterré
- 68 logements
- 4 commerces en RDC
- 46 places de stationnement en extérieur
- 27 places de stationnement en box
- 66 caves
- 1 sous-station en réseau de chauffage urbain
- 1 local poubelles/cage





# L'opération initiale (2018)

## DÉMOLITION

- 50 LLS\*
- 4 commerces en pied d'immeuble (médiathèque, bureau de poste, lieu d'accueil enfants, local associatif)
- Remplacement par un parc public (rétrocession du terrain à l'EMS)



## TRAVAUX ENVISAGÉS EN INTÉRIEUR

- Rénovation des 18 LLS restants (dont adaptation PMR d'une partie des logements)
- Renforcement thermique de l'enveloppe du bâtiment (isolation par extérieur, remplacement des menuiseries extérieures et protections solaires)
- Réfection des communs et création de sas d'entrées
- Remplacement de l'échangeur en sous-station (pour une adaptation aux besoins) et vérification de la possible utilisation des panneaux solaires thermiques existants

## TRAVAUX ENVISAGÉS EN EXTÉRIEUR

- Résidentialisation
- Désimperméabilisation et végétalisation des extérieurs
- Ajout de poubelles enterrées

\* LLS : Logements Locatifs Sociaux

# Envisager une surélévation

---

■ La surélévation, sur ce projet, répond à plusieurs objectifs :

- Éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols (Objectif ZAN des collectivités)
- S'inscrire dans le Plan stratégique climat du groupe CDC Habitat
- Contribuer à la qualité de vie des locataires en préservant des espaces verts extérieurs

■ Elle s'est appuyée sur les conclusions d'études de potentiels menées sur l'Eurométropole de Strasbourg par UP FACTOR :

- Etude du PLU / Ce qui est permis ou non localement
- Estimation du coût des surélévations / intégration dans un projet global de réhabilitation
- Retours d'expériences / Principales contraintes (structure, etc.)
- Évolution des principes constructifs

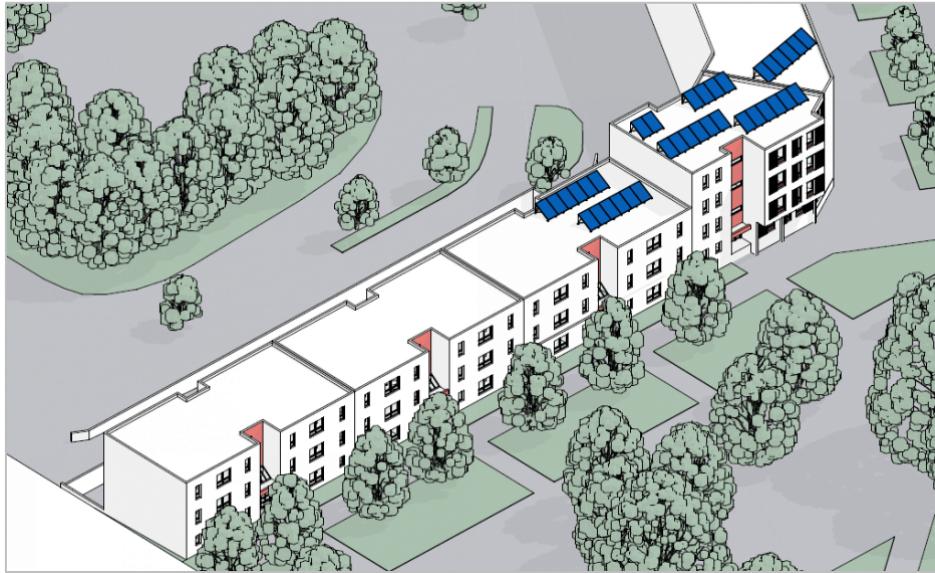
# Nos réflexions

---

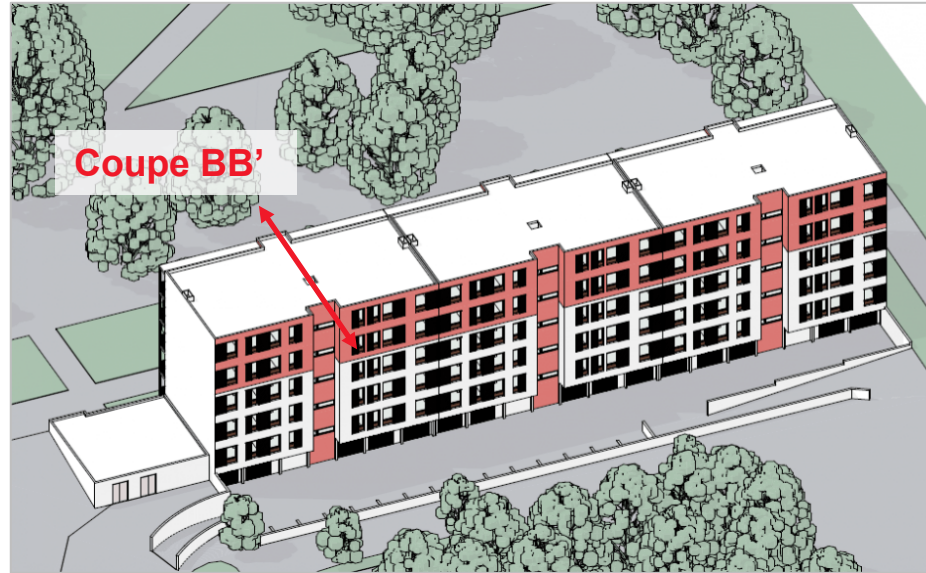
- **Quels projets de ce type ont déjà vu le jour** au sein du groupe CDC Habitat ?
- **Quels sont nos retours d'expériences ?**
  - les villes où des expériences de surélévation ont pu être réalisées,
  - les principaux freins rencontrés,
  - les critères technico-financiers ayant été respectés
- **Comment se former** pour développer au mieux ces projets ?
- **Quelles opérations en cours ou à venir au sein de la Direction Nord-Est, pourraient accueillir une surélévation ?**
- **Quels partenaires expérimentés pourraient nous accompagner** et nous guider vers les meilleurs compromis ?
- **Quels sont les exigences à intégrer** dans le cadre du projet sélectionné, pour mener à bien la construction d'une surélévation ?
  - (PLU, Zone ANRU, sécurité incendie, exigences pompiers, assurances, structure, sismicité, etc.) ?
- ...



# Nos réflexions appliquées à « Watteau-Poussin »



Axonométrie de l'existant Up Factor



Axonométrie du projet Up Factor

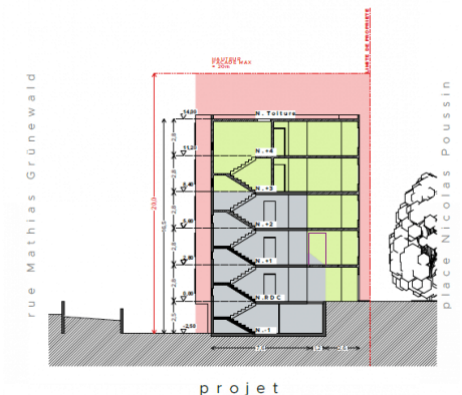
## TRAVAUX ENVISAGÉS EN PLUS :

- Ajout d'1 ou 2 niveaux de logements (6 à 12 T5)
- Ajout de 3 ascenseurs (1/cage)
- Ajout de locaux vélos

## EN OPTION :



- Ajout de balcons

## Coupe BB'





# Difficultés et plan d'action

Difficultés rencontrées	Plan d'action
 <p><b>Coût estimé de la surélévation seule = 3 100€ HT/m² SDP créé</b></p> <p>Intégrant le coût des ascenseurs, agrandissement des halls, renforcement de la structure, adaptation de la sécurité incendie, balcons et abris vélos</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Étudier les différents <b>principes constructifs alternatifs</b> existants (2D, 3D, voie sèche, etc.)</li><li>▪ Privilégier <b>les filières locales</b></li><li>▪ <b>Optimiser la configuration des logements</b></li></ul>
 <p><b>Coût global des travaux et honoraires</b></p> <p>Équilibre financier non obtenu à ce stade</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Renforcer les diagnostics</b> et investigations sur l'existant</li><li>▪ <b>Optimiser les travaux à réaliser</b> (estimations / études menées en amont par des spécialistes)</li><li>▪ <b>Étudier la pertinence des différents scénarii</b> de travaux possibles (tiroirs, site occupé, etc.)</li><li>▪ Rechercher des <b>financements complémentaires</b></li><li>▪ Travailler sur l'<b>économie circulaire</b> / Démolition - ELSAU</li><li>▪ Rechercher des <b>partenaires expérimentés</b> (références / REX) et ajuster nos pièces marchés</li><li>▪ Solliciter l'<b>accompagnement d'un AMO spécialisé</b></li></ul>

Difficultés rencontrées	Plan d'action
<div data-bbox="142 178 287 324" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="308 204 858 308"><b>Un planning d'opération complexe</b></p> <ul data-bbox="122 375 1003 972" style="list-style-type: none"> <li>▪ Déménagement des commerces</li> <li>▪ Programmation du relogement</li> <li>▪ Réhabilitation / rehaussement d'une partie, en site occupé</li> <li>▪ Sécurisation du site (squats &amp; trafics)</li> <li>▪ Démolition d'un bâti supportant la voirie</li> <li>▪ Prescriptions EMS sur les zones à rétrocéder</li> <li>▪ Travaux sur le RCU</li> <li>▪ Intégration des poubelles enterrées</li> <li>▪ Réalisation en amont d'un diagnostic faune-flore</li> </ul>	<ul data-bbox="1072 204 2425 943" style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Planifier finement les tâches</b> sur la base des contraintes majeures</li> <li>▪ Adapter le mode de dévolution des marchés / <b>montage programmatique</b></li> <li>▪ <b>Accompagner le relogement</b> via une MOUS expérimentée</li> <li>▪ <b>Sécuriser le site :</b> solliciter le préfet de police, murer les logements et cages vides &gt; mission confiée à une entreprise externe</li> <li>▪ <b>Travailler étroitement avec les services de l'EMS et sa MOE :</b> COPIL réguliers</li> <li>▪ <b>Travailler avec le RCU-A en amont</b></li> <li>▪ <b>Réaliser des REX interbailleurs</b> (ex : Ophéa, etc.)</li> <li>▪ <b>Échanger régulièrement avec la DREAL</b> (gestion des espèces vivantes sur site)</li> <li>▪ <b>Anticiper le passage en comité de décision CDC Habitat</b> pour engager les missions nécessaires en amont</li> </ul>
<div data-bbox="157 1023 272 1166" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="308 1035 817 1079"><b>Contraintes de l'ANRU</b></p> <ul data-bbox="122 1182 642 1368" style="list-style-type: none"> <li>▪ Dates-clés</li> <li>▪ Engagement sur les LLS</li> <li>▪ Dossiers à transmettre</li> <li>▪ ...</li> </ul>	<ul data-bbox="1072 1035 2333 1179" style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Établir les dossiers en amont :</b> lancement des diagnostics par anticipation et accompagnement AMO</li> <li>▪ <b>Travailler conjointement avec les services de l'EMS</b></li> </ul>



Merci pour votre attention



# Retour d'expérience sur une surélévation

Les toits de Belleville  
PARIS 19<sup>ème</sup>

---

**Béatrice ROZENSTHEIM**, responsable de programmes, Grand Paris Habitat



# Résidence « Les toits de Belleville » PARIS 19<sup>ème</sup>

Surélévation de la résidence  
existante par la construction de 44  
logements  
11 PLS et 33 LLI réservés APHP

GPH – DMO

RP : Béatrice ROZENSTHEIM

CONCEPTION / REALISATION

Groupe ARCANE/BOUYGUES/SOGETI/ Y A+K/  
VERGERS URBAINS





# Une densification sur immeuble existant

## Contexte

En 2016, la SNI commande à la société UPFACTOR une étude sur les potentiels de densification/surélévation de ses immeubles de Paris et petites couronnes.

De cette étude, il ressort que la résidence de Paris Belleville qui compte déjà 364 logements présente les atouts en terme de PLU pour une surélévation.

3 scénarii sont présentés au Maire d'arrondissement allant de 44 à 116 logements. Le maire séduit valide le scénario à 44 logements et demande que 25% des logements soient financés en PLS.

Dans le même temps, la réhabilitation de la résidence existante (inscrite au PMT) s'impose.



# Programme

## La réhabilitation thermique de 364 logements

- Réhabilitation BBC rénovation en site occupé
- Restructuration des rez-de-chaussée et des accès
- Création de nouveaux communs
- Prolongement des circulations et gaines existantes
- Réalisation d'une fresque monumentale en pignon de la tour
- Passage d'une chaufferie collective gaz au CPCU

## La création de 44 logements (11 PLS et 33 LLI)

- Surélévation de 7 bâtiments de 1 à 4 niveaux
- Reprises en sous-œuvre
- Accessibilité à tous les étages et logements
- Intervention en site 100% occupé

## Le réaménagement des espaces extérieurs

- Modification des accès et mise en accessibilité des halls
- Création d'un roof-top collectif

## Un programme ambitieux

- Certification BEE+ Profil Ville de Paris Niveau RT2012-20%
- Label E+C- Niveau E3/C1
- Label BBCA
- Label BEPOS Effinergie 2017



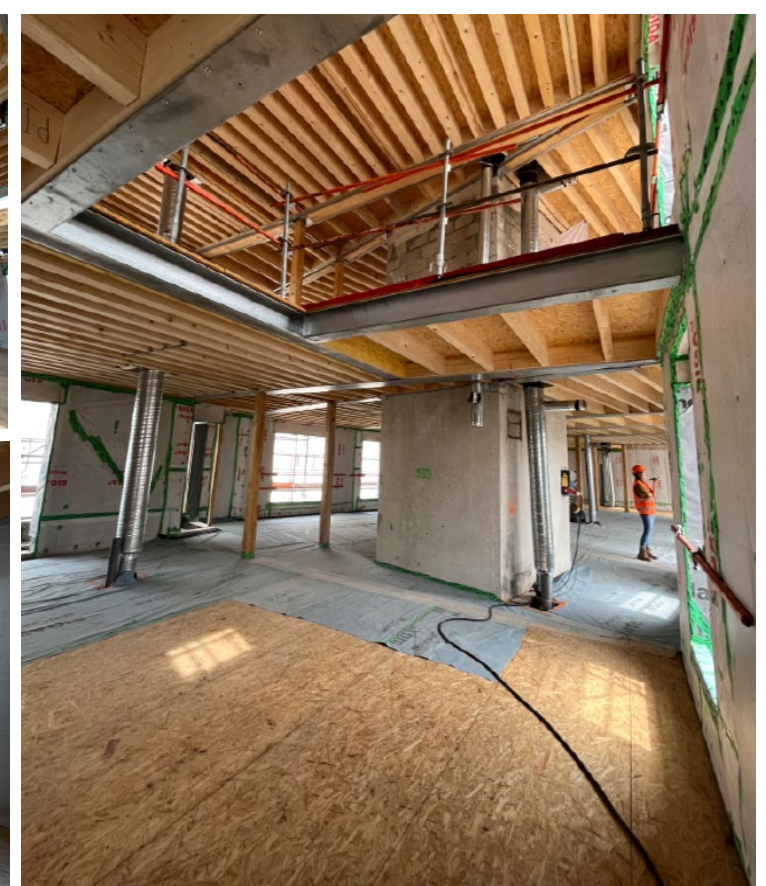
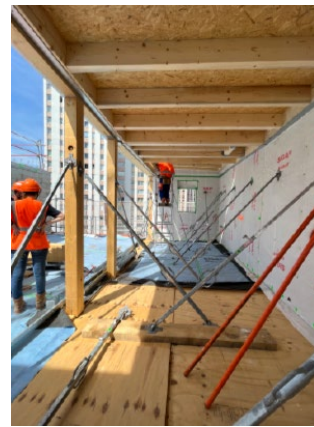


# Calendrier et Montage

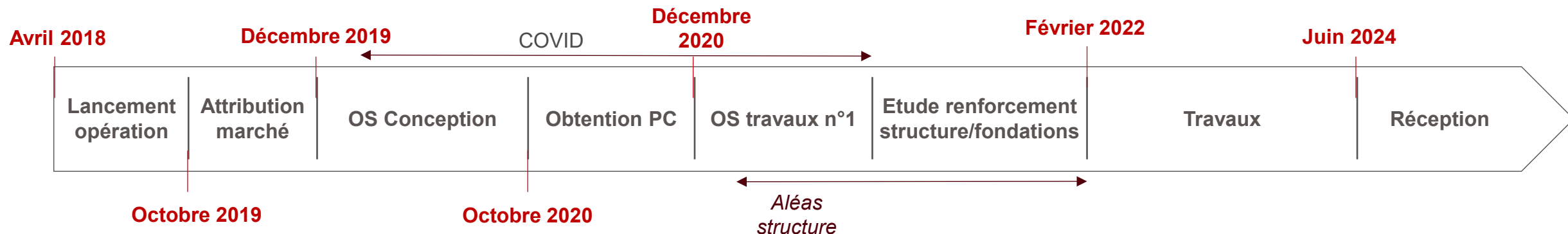
## Montage en Conception Réalisation

- MOE : GROUPE ARCANÉ
- Entreprise mandataire : BOUYGUES
- BET : SOGETI
- Création du roof top (atelier participatif) : Y A+K
- Accompagnement des locataires : VERGERS Urbains

Réalisation de la fresque monumentale : CITE CREATION



## Calendrier de l'opération





# Eléments financiers

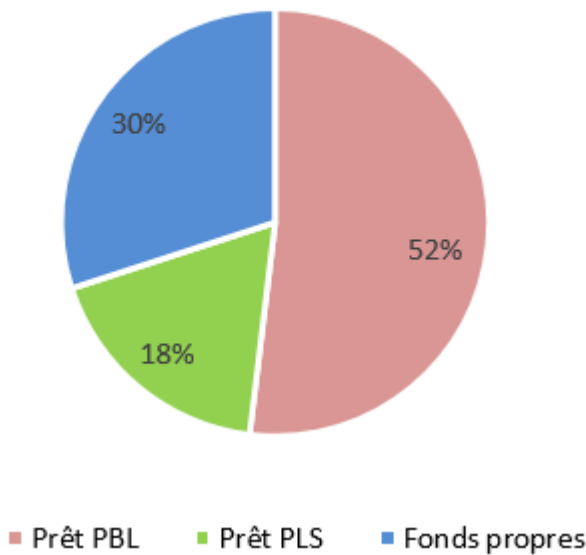
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	
Charge foncière € HT	1 629 630 €
Travaux	7 109 474 €
Actualisation et imprévus	1 893 043 €
Honoraires HT	1 358 972 €
Production immobilisée	419 689 €
Frais financiers	360 733 €
TVA 20%	1 199 111 €
Total TTC	13 970 652 €
Prix de revient TTC / m² SHAB	5 562 €
Fonds propres / logement (€)	95 254 €
Prix de revient TFC par logement	317 515 €

FINANCEMENTS	
Prêt PLS	2 527 350 €
Prêts PBL	7 252 107 €
Total Prêts	9 779 457 €
Fonds propres	4 191 195 €
Total Financements	13 970 652 €
RESULTATS FINANCIERS	
TRI à 25 ans	5,21 %
DELTA TRI	103 points

RESERVATAIRES LLS	
ETAT	3
Ville	3
Collecteur 1 %	3
Autres	2
CDC HS	0
Total	11

RESERVATAIRES LLI	
APHP	25
Autres	8
CDC HS	0
Total	33

Répartition des financements



- Montant marché conception-réalisation in fine : 9 502 248 €HT
- Soit 3 783 € / m² SHAB honoraires compris



# Performances et spécificités



## Les Enjeux Environnementaux et Sociétaux (ESE)

• Réglementation :



• Labels :



• Certifications :



• Pacte Fibois :



		Performance de l'opération	Niveau Plancher	Niveau Haut
E1.1 Sobriété énergétique et technologique	Besoin en énergie d'un bâtiment Bbio (points)	40	65	45,5
E1.2 Efficacité énergétique des bâtiments	Mesure de l'efficacité énergétique du bâtiment : Cep (kWh/m²)	65	85	68



		Performance de l'opération	Niveau Plancher	Niveau Haut
E2.1 Matériaux de construction bas-carbone	Intégration du "Hors-site"	37%	-	20%
	Matériaux biosourcés (kg/m²SdP)	79	18	36



E3.1 Conception bioclimatique



E4.1 Lutte contre l'artificialisation des sols



S1.2 Logements au service d'une qualité d'usage

# Pourquoi le choix du bois pour la surélévation ?



STRUCTURE LEGERE ET PIEGE A CARBONE



CHANTIERS RESPECTUEUX DE LEUR ENVIRONNEMENT (filière sèche)



QUALITE GARANTIE (vérifications qualitatives à toutes les étapes de réalisation )



DELAIS CANONS



ISOLANT PERFORMANT



REDUCTION DES NUISANCES

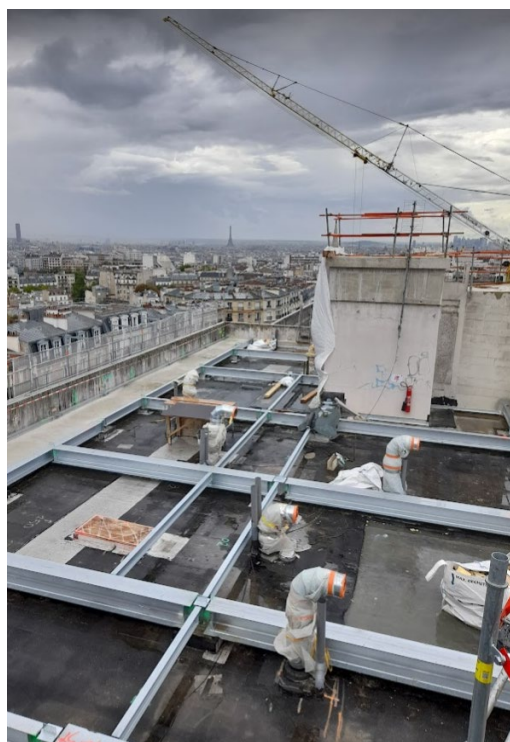




# RSO et SURELEVATION



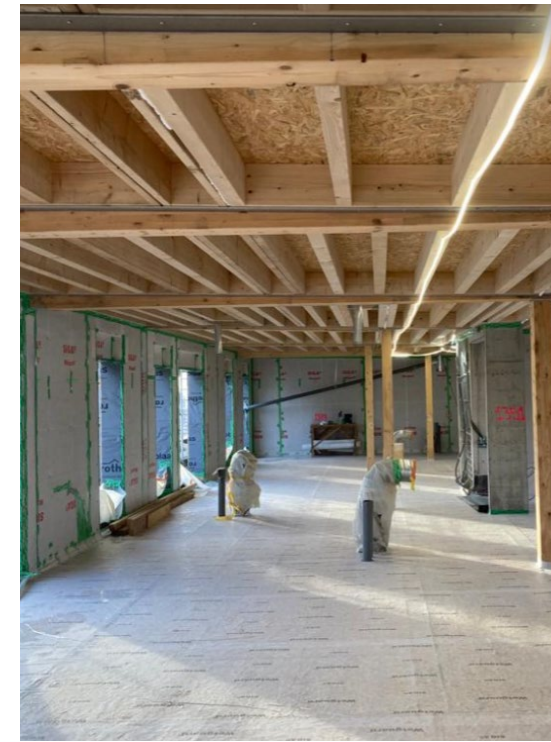
4 mois de renforts structurels  
et de fondations



1 mois de pose des  
planchers de transfert



Démarrage de la pose du bois MOB et Plancher bois  
sur solive



# Les contraintes du bois en surélévation

---

Préfabrication >> des relevés géomètres nécessaire de l'existant

Bois en 4<sup>ème</sup> famille

Avis techniques rares >> avis de chantier

Exigences accrues des contrôleurs techniques

Mise à jour régulières des plans

Veille particulière sur la capacité des réseaux concessionnaires

CONSULTATIONS  
2 mois

ETUDE EXE  
3 à 4 mois

SYNTHESE EXE  
2 mois

FABRICATION  
1,5 mois

PRODUCTION  
CHANTIER





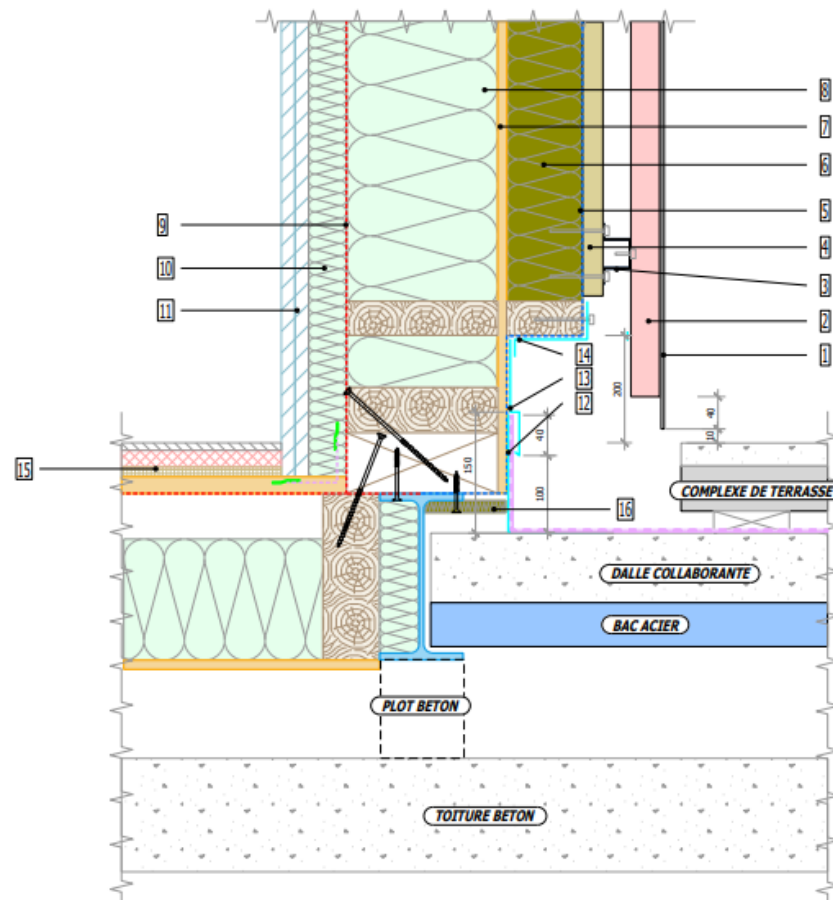


# FOCUS sur les sujets techniques rencontrés

## Avis de chantier

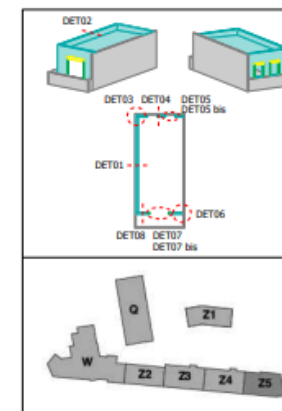
sur la mise en œuvre du bardage composite  
sur mur à ossature bois à plus de 28m

- Extension d'un AT existant jusqu'à 18m sur MOB
- Utilisation d'un précadre pour l'étanchéité de la façade
- 1 an de validation en phase EXE



### LEGENDE :

- 1 - Panneau Larson 4 mm
- 2 - Profilé aluminium LCH-1
- 3 - Traverse horizontale
- 4 - Tasseau vertical 45x27 mm
- 5 - Ecran pare-pluie type SIGA MAJVEST
- 6 - Ossature bois secondaire 45x100 mm + isolant Rockfaçade
- 7 - Panneau OSB 12 mm
- 8 - Ossature bois primaire 45x200 mm + isolant MB Rock Premium
- 9 - Film Pare-vapeur type SIGA MAJPELL
- 10 - Isolant laine de verre + rails
- 11 - Revêtement intérieur BA18 x 2
- 12 - Costière + relevé d'étanchéité
- 13 - Solin
- 14 - Grille anti rongeur
- 15 - Complexe de plancher
- 16 - Panneau de mousse polyuréthane







Nous vous remercions de votre attention



# RÉVÉLER LE FONCIER AÉRIEN

UP  
FAC  
TOR





# DES RÉALISATIONS EXEMPLAIRES

## POUR FINANCER LA RÉNOVATION





# METROPOLES

## STRATÉGIE PATRIMONIALE & PLU

**Strasbourg.eu**  
eurometropole

### ETUDE DE GISEMENT EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

- Intérêt : prendre connaissance des possibilités offertes par la réglementation urbanistique
- Analyse du PLU et des règles d'urbanisme
- Collecte des données disponibles pour alimenter la base de données préalable au scan global
- Identification des immeubles pouvant être surélevés et ceux ne pouvant pas être surélevés



# EXEMPLE DE VISUALISATION 3D DES NIVEAUX POTENTIELS OBTENUS

NEUDORF GRAVIERE





# EUROMETROPOLE STRASBOURG

## RÉSULTATS

### **16 500 bâtiments** potentiellement surélévables

parmi les 65 000 retenus pour le calcul

- ▼ soit **25%** des bâtiments retenus
- ▼ soit **10,8%** de l'ensemble des emprises bâties de l'EMS
- ▼ avec **40%** des bâtiments publics en dessous de la hauteur moyenne des constructions voisines (à étudier au cas par cas)

### **3316 immeubles vérifiés limités à 2 étages max.**

Dont la moitié hors résidentiel sur bâtiments publics, tertiaires et commerciaux  
Soit près de 38000 logements à réaliser

**10 années d'objectifs** de création de logement



# LIVRABLES

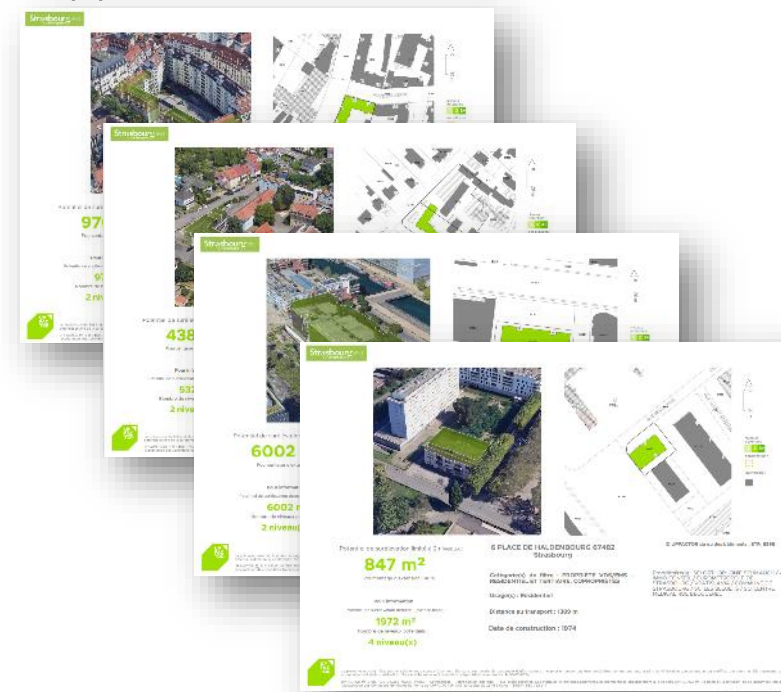
## Fichier kml pour visualiser l'ensemble des potentiels dans leur environnement sous Google Earth

**Tableau Excel** avec l'ensemble des données disponibles pour chaque démonstrateur et avec un onglet par filtre

**Atlas** présentant sur une page  
chaque potentiel identifié par  
l'application des filtres

[illegible]

En complément, UPFACTOR transmettra les données SIG correspondantes (rdv avec L. Fromm le 4/12)



# IDENTIFICATION DES DEMONSTRATEURS

## RECAPITULATIF DES FILTRES

Segments de marché	Bouquets de filtres *	Nombre d'ensembles identifiés	Pourcentage
Parc public - Administratif	Surface potentielle >300m2 + 2 niv max + Toit plat + propriété EMS/communes	7	7%
Bureaux et services	Hors commerce + hors bâtiment public + surface potentielle >500m2 dont >250m2 sur le 1er niv. + 2 niv max + hauteur finale <30m + Toit plat + <350m transport collectif + hors E3	24	23%
Commercial	Usage strictement commercial + surface potentielle >1000m2 + Hors bâtiments façade < 7m de haut + Toit plat + <500m transport collectif	12	12%
Copropriété	Usage résidentiel + surface potentielle >800m2 dont >500m² sur le 1er niv. + hauteur finale <30m + construit avant 1980 + <500m transport collectif	10	10%
Parc public - culturel	Surface potentielle >300m2 + 2 niv max + Toit plat	2	2%
Logement social	surface potentielle >800m2 dont >500m2 sur le 1er niv. + 2 niv max + hauteur finale <30m + Toit plat + <500m transport collectif	13	13%
Protection patrimoine	surface potentielle >300m2 + Périmètre 500 m des monuments historiques + 2 niveaux max. + Destination mixte et résidentielle + dent creuse (ie delta 2 niveaux)	13	13%
Scolaire	Surface potentielle >500m2 + 2 niv max + Toit plat + propriété EMS/communes	13	13%
Parc public- sportif	Surface potentielle >500m2 + 2 niv max + Toit plat	7	7%
EMS/VDS - privé	Usage résidentiel ou tertiaire + surface potentielle >500m2 dont >250m² sur le 1er niv. + hauteur finale <30m + construit avant 1980	3	3%
Total		104	





Potentiel de surélévation limité à 2 niveaux :

**8 PLACE D'AUSTERLITZ 67482 Strasbourg**

ID UPFACTOR du ou des bâtiments : STR\_5911

**460 m<sup>2</sup>**

Pourcentage d'extension : 57 %

**Pour information**

Potentiel de surélévation détecté : (surface brute) :

**1197 m<sup>2</sup>**

Nombre de niveaux potentiels :

**4 niveau(x)**

**Catégorie(s) de filtre : COPROPRIETE**

**Usage(s) : Résidentiel**

**Distance au transport : 180 m**

**Date de construction : 1955**

Propriétaire(s) : SEDA / SCI TERRA / SCI SHARK / SCI TERRA / MARIE / SCI 51 BCS / SCI KIMA

# COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald



**ACCORD COPRO**

## LE PROJET

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m<sup>2</sup> de SDP
- 16 lots ( 11 T2 / 4 T3 / 1 T4)



## RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 250K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge ( 20% d'aides )

## 35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Raccordement Chauffage Urbain (Chauffage & ECS)

## AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Installation d'ascenseur



# COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Rue Sengenwald



**ACCORD COPRO**  
**ACCORD ABF**

## LE PROJET

- 2 à 4 niveaux créés
- 908 m<sup>2</sup> de SDP
- 16 lots ( 11 T2 / 4 T3 / 1 T4)



## RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 250K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge ( 20% d'aides )

## 35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Raccordement Chauffage Urbain (Chauffage & ECS)

## AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Réfection de la cour
- Installation d'ascenseur



Potentiel de surélévation limité à 2 niveaux :

**61 All. de la Robertsau, 67000 Strasbourg**

ID UPFACTOR du ou des bâtiments : STR\_10600

**395 m<sup>2</sup>**

Pourcentage d'extension : 22 %

#### Pour information

Potentiel de surélévation détecté : (surface brute) :

**1168 m<sup>2</sup>**

Nombre de niveaux potentiels :

**4 niveau(x)**

**Catégorie(s) de filtre : COPROPRIETE**

**Usage(s) : Résidentiel**

**Distance au transport : 750 m**

**Date de construction : 1957**

Propriétaire(s) : DELEMONTE LUXEMBOURG /  
ROBERTSAU 1 / ROBERTS 02 / SOCIETE CIVILE  
ORANGELINE / SCI DE LALLEE / KAJUAN / LES  
GARAGES DE LALLEE DE LA ROBERTSAU / SCI ALAN



# COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Allée de la Robertsau



**ACCORD COPRO**

## LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 514 m<sup>2</sup> de SDP
- 6 lots (2T3 / 2T4 / 2T5)



## RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 314K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge ( 20% d'aides )

## 35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Transition Energétique Fuel vers PAC Chauffage & ECS)

## AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Installations d'ascenseurs
- Création de loggias

# COPROPRIÉTÉ RÉNOVATION GLOBALE

Strasbourg 67000 – Allée de la Robertsau



**ACCORD COPRO**  
**ACCORD ABF**

## LE PROJET

- 2 niveaux créés
- 514 m<sup>2</sup> de SDP
- 6 lots (2T3 / 2T4 / 2T5)



## RÉMUNÉRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 314K€ destinés aux travaux de rénovation
- Étiquette énergétique D -> B
- 50% de prise en charge ( 20% d'aides )

## 35 % D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Isolation Façade Cour & Ravalement façades Rue
- Isolation plancher Haut Rdc
- Transition Energétique Fuel vers PAC Chauffage & ECS)

## AMÉLIORATION DU CONFORT

- Réfection des réseaux d'assainissement
- Installations d'ascenseurs
- Création de loggias

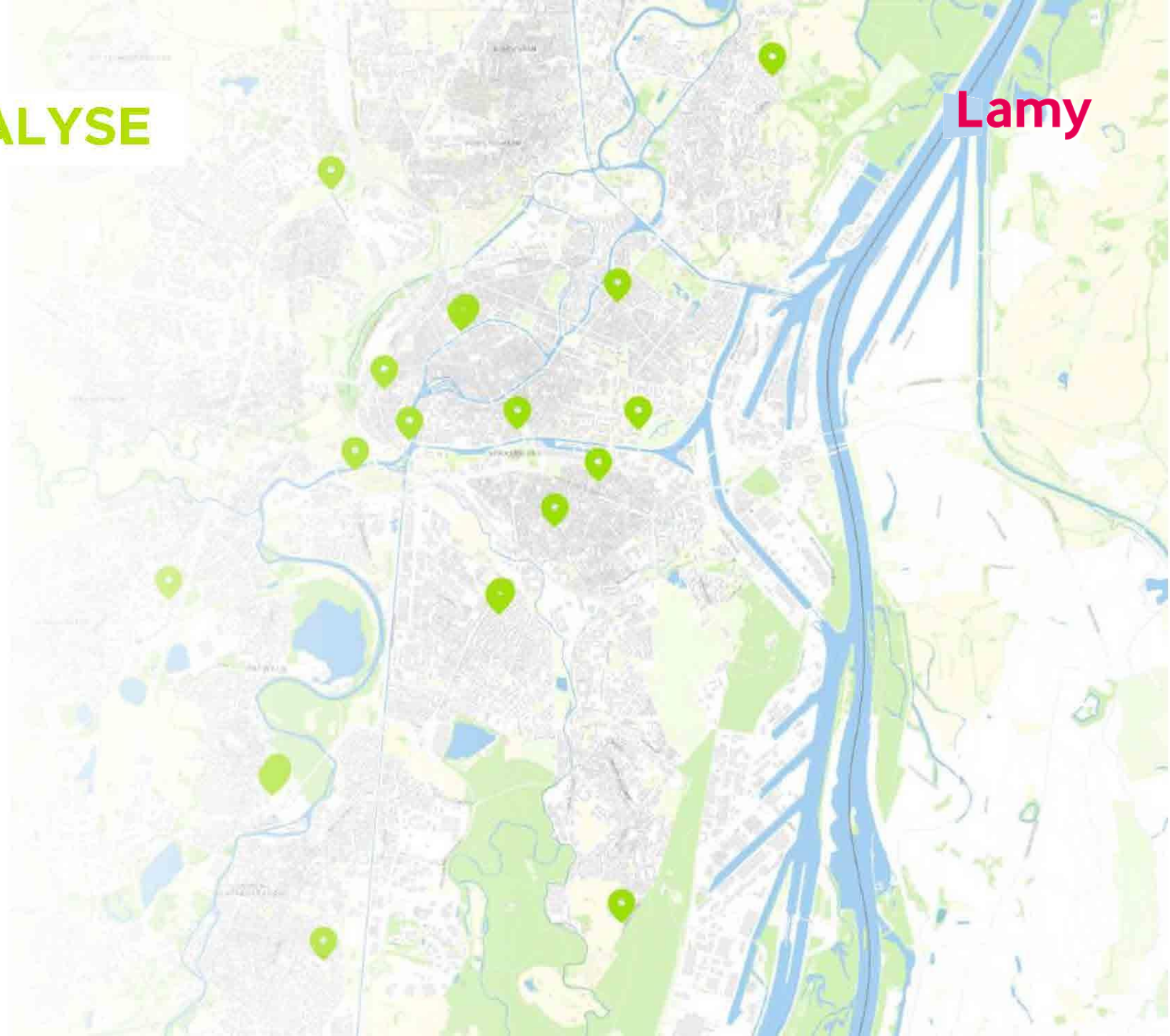


# RÉSULTATS DE L'ANALYSE

103 Adresses analysées

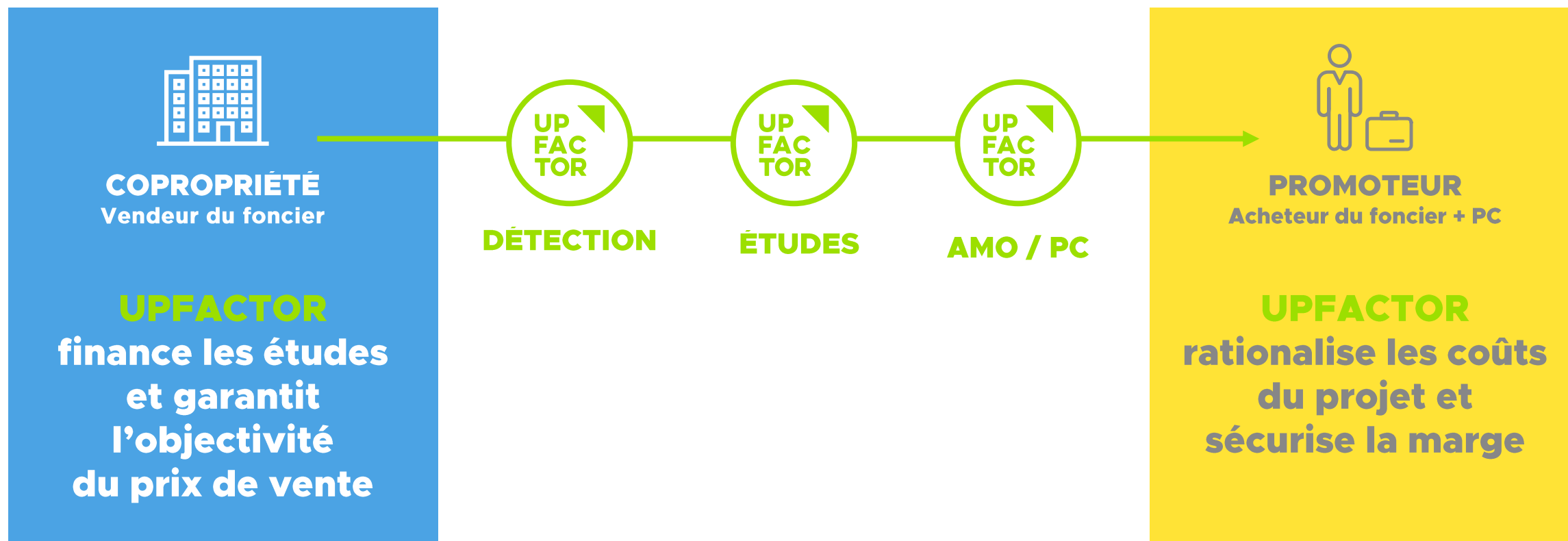
20 Potentiels détectés

28 000 m<sup>2</sup> de SDP  
potentiellement créée



# UNE SOLUTION UNIQUE ET INÉDITE POUR CONVAINCRE LES COPROPRIÉTÉS

Un positionnement tiers de confiance dans la chaîne de valeur





# QUELLE **OPPORTUNITÉ** POUR VOUS ?



## **FINANCER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

de votre immeuble, en tout ou partie, permettant de vous mettre à jour au regard des normes en vigueur.



## **RÉNOVER VOS PARTIES COMMUNES**

et bénéficier de l'installation et la rénovation des ascenseurs afin d'améliorer le confort de votre copropriété.



## **VALORISER SON PATRIMOINE**

grâce aux travaux de rénovation qui sont réalisés dans la copropriété.



## **BAISSER SES CHARGES**

par tantième, d'entretien de l'immeuble et des consommations énergétiques.



## **TRANSMETTRE UN PATRIMOINE**

qui ne demandera pas d'importants investissements dans les 15 années à venir.

# ACCOMPAGNEMENT EN TROIS ÉTAPES



## OPPORTUNITÉ

À l'occasion de la première Assemblée Générale, vous mandatez UPFACTOR en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour étudier un projet de surélévation de votre résidence.



## ÉTUDE



## RÉALISATION

### AG 1 ENGAGEMENTS

Aucun financement  
n'est exigé de votre part.

Seule une exclusivité de 5 ans  
avec UPFACTOR vous est  
demandée, pour l'étude d'un  
projet de surélévation.

Durant l'étude, vous pouvez à tout  
moment décider de ne pas donner  
suite à un projet de surélévation.  
Aucun remboursement ne vous  
sera demandé.



# ACCOMPAGNEMENT EN TROIS ÉTAPES



## OPPORTUNITÉ



## ÉTUDE

UPFACTOR réalise l'ensemble des études techniques, juridiques et financières nécessaires et conçoit, avec vous, votre projet de surélévation.

Nous sélectionnons un promoteur-acquéreur.



## RÉALISATION

## VOUS GARDEZ LA MAIN !



Régulières  
réunions de  
consultation



Documents  
consultable en  
ligne

## RÈGLES DE VOTES

En zone de préemption urbaine, un projet de surélévation se vote à la majorité absolue (art. 25).

Possibilité d'un vote passerelle à la majorité simple de l'art. 24 (art. 25-1) dans le cas où le projet a recueilli au moins le tiers des voix.

# ACCOMPAGNEMENT EN **TROIS** ÉTAPES



## OPPORTUNITÉ



## ÉTUDE



## RÉALISATION

Le promoteur dépose le permis de construire. Une fois purgé de tout recours, la cession est rendue définitive par réitération de la promesse de vente.

UPFACTOR s'assure de la bonne conduite des travaux.

### *EXONÉRATION D'IMPÔT*

Exonération de l'impôt sur la plus-value dans le cadre d'une cession du droit à surélever jusqu'au 31/12/2026.

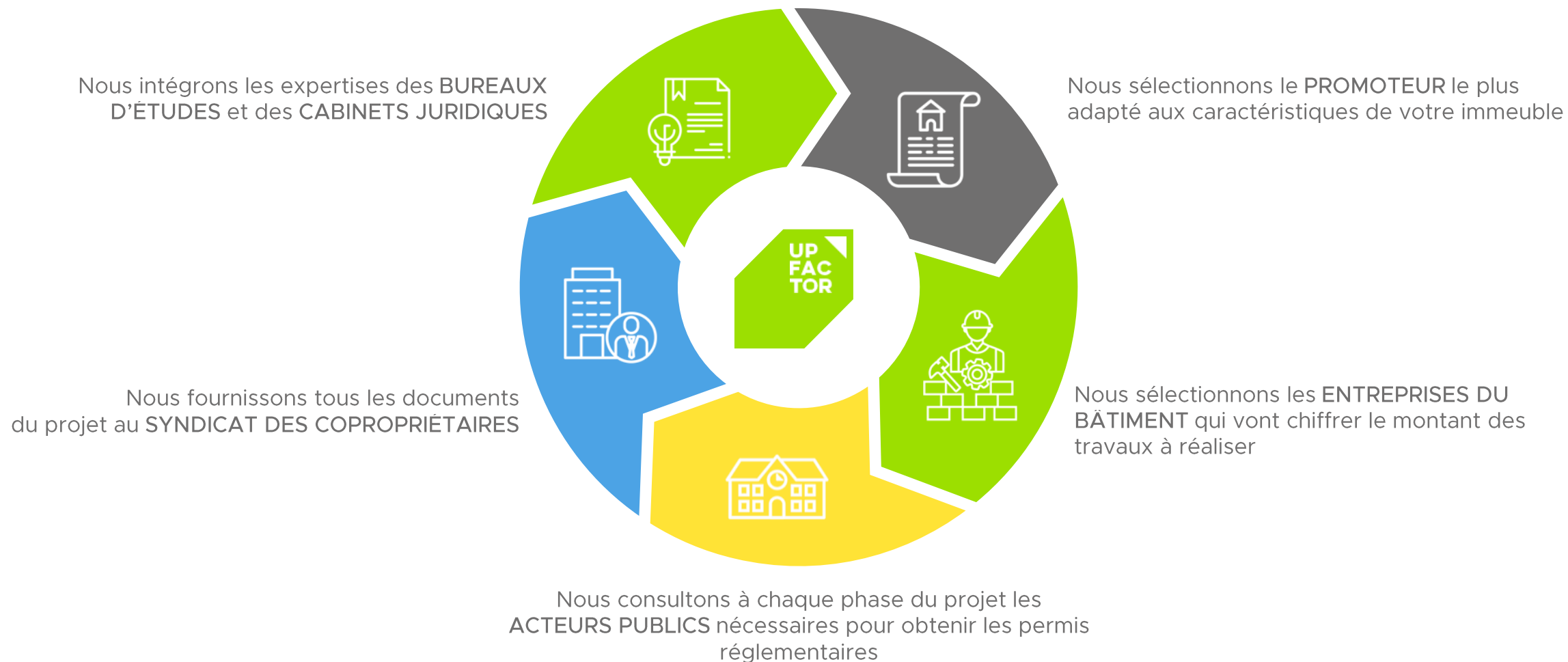
### *SURPERFORMANCE COMMERCIALE ?*

Lors de sa sélection et du montage d'opération, l'opérateur acquéreur s'engage sur un prix de vente des surfaces créées.

S'il les vend finalement à un prix supérieur au prix moyen estimé, la marge complémentaire est redistribuée.

60%	30%	10%
PROMOTEUR	SDC	UPFACTOR

# NOUS MENONS LE PROJET **AVEC VOUS**





# LA RÉMUNÉRATION D'UPFACTOR EN TROIS ÉTAPES

## QUI RÉMUNÈRE UPFACTOR ?

C'est l'opérateur, acquéreur de votre droit à construire.

Aucun frais ne sera, à aucun moment, engagé par la copropriété.

## QUELLE EST LA RÉMUNÉRATION D'UPFACTOR ?

5 % du chiffre d'affaires d'opération.

## SI LA COPROPRIÉTÉ NE SOUHAITE FINALEMENT PAS RÉALISER LE PROJET ?

Si la copropriété décide de ne pas donner suite à un projet de surélévation, aucun remboursement ne lui sera demandé par UPFACTOR.

1

Lorsque l'opérateur se positionne sur l'achat de votre droit à construire

2

Lors de la cession définitive de votre droit à construire à l'opérateur

3

À l'achèvement des travaux de surélévation



<https://www.anil.org/publications-experte/guide-surelevation-copropriete/>



Géraldine Bouchet-Blancou avec la contribution de Didier Mignery  
La Surélévation des Bâtiments, densification à l'échelle urbaine  
Livre le MONITEUR

## CONTACT

5 BIS RUE D'UZÈS 75002 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

[CONTACT@UPFACTOR.FR](mailto:CONTACT@UPFACTOR.FR)