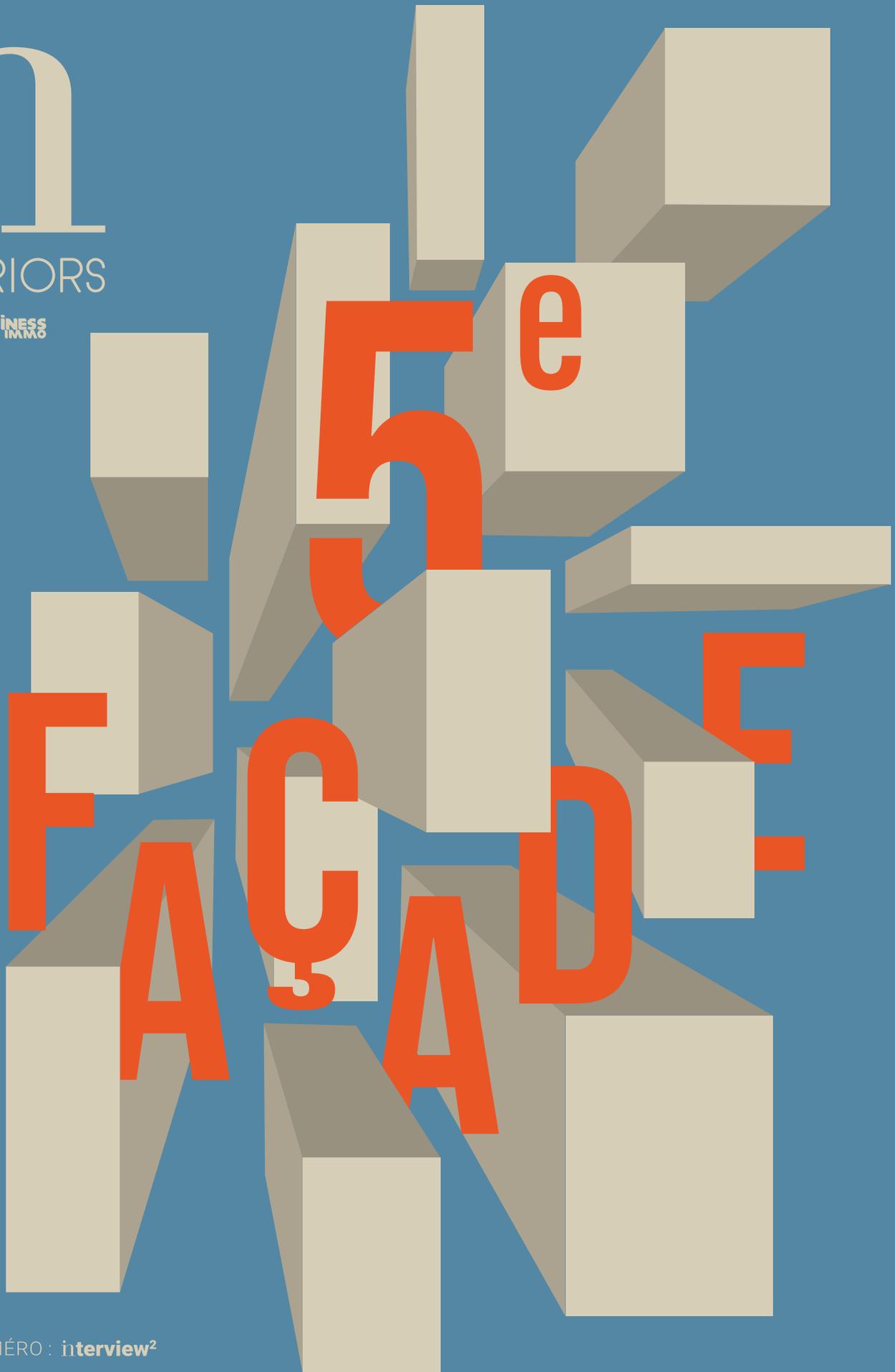


Les nouveaux usages, le pouvoir des lieux

n
INTERIORS

by BUSINESS
IMMO



DANS CE NUMÉRO : **interview²**

**JEAN-BAPTISTE PIETRI
& PHILIPPE PLAZA**

LES ARCHITECTES TIRENT PARIS VERS LE HAUT

Dans des aires urbaines de plus en plus denses, la course aux surfaces disponibles amène à regarder du côté des toits et à concevoir des surélévations. Une tendance vers laquelle les architectes sont encouragés par l'évolution des réglementations.

PAR ALEXANDRE FOATELLI

Comment concilier la recherche de surfaces nouvelles tout en répondant à la nécessaire réhabilitation des bâtiments existants et la demande d'espaces végétalisés ? C'est l'équation qui se pose pour les villes, et plus encore dans les métropoles très peuplées telles que Paris. L'enjeu y est plus important que n'importe où en France, car les autres métropoles disposent d'une offre de terrains vacants ou en restructuration plus importante. Pour y répondre, la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris encourage la réglementation dans le sens d'une vision globale favorable à la surélévation des immeubles. Les règles sur le sujet sont inscrites au plan local d'urbanisme (PLU), qui définit les standards en matière de prospects, de hauteurs libres maximales et de vues entre les différents bâtiments. En 2014, la loi Alur a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS), afin d'of-

frir plus de latitude dans l'attribution des permis de construire. Cette suppression, associée au bonus de constructibilité en cas de projet à caractère écologique, a donné une vraie impulsion aux surélévations. Sur le projet de la Maison Bayard, un actif de près de 9000 m² en structure bois, Axel Schoenert a enterré toutes les installations techniques, permettant de libérer et d'aménager tous les niveaux en terrasses accessibles et végétalisées, mais aussi de créer des salles de réunion ou d'activités sur de nouveaux rooftops.

« Depuis cette loi, on peut construire en principe autant de mètres carrés que l'on veut sur une parcelle, dans la limite des règles du PLU », rappelle l'architecte. Le PLU facilite lui-même le recours à la surélévation, puisque certains paragraphes permettent de créer des surfaces au dernier étage si l'aspect architectural a été amélioré, même si l'immeuble est hors gabarit ou dépasse la hauteur



La surélévation du 141 Haussmann, en ajoutant des mètres carrés, valorise le bâtiment.



La surélévation de La Maison Bayard permet de créer des terrasses végétalisées accessibles aux futurs usagés.

maximale autorisée. Cependant, surélever n'est pas possible partout dans une ville comme Paris, où les immeubles plus que centenaires ont déjà subi des agrandissements par le haut. D'autre part, deux discours s'opposent : d'un côté, la Ville de Paris qui pousse au développement de ces aménagements, et de l'autre, les architectes des bâtiments de France qui ont leur mot à dire sur les immeubles historiques. Le recours au gain d'espaces sur les toits semble néanmoins s'imposer, avec l'aval des architectes : «Je considère que la loi Alur est allée dans le bon sens en permettant de créer des surfaces complémentaires plus facilement», s'enthousiasme Axel Schoenert.

Des surélévations, pour quoi faire ?

Du côté des maîtres d'ouvrage et des utilisateurs, la solution recueille également un plébiscite. Les opus tertiaires mettent à profit les surélévations afin d'offrir des accès extérieurs aux occupants, pour simplement sortir, mais aussi parfois se restaurer ou faire du sport. La majorité des surélévations ne sont jamais purement minérales : on aménage des espaces verts accessibles, des potagers ou même des ruches, ce qui participe au bien-être des usagers. Les rooftops se développent beaucoup dans le cadre des surélévations, avec ici aussi des fonctions d'agrément. Dans le cas des logements, la question est plus épineuse. Dans la plupart des projets de surélévation en résidentiel, le dernier étage en est souvent l'unique bénéficiaire. «Les rooftops communs, comme à New York, ça n'existe pas à Paris», sourit Axel Schoenert.

Dans Paris, le coût du mètre carré rend les surélévations rentables, malgré le coût des travaux, ce qui séduit les porteurs de projet. «Lorsque le maître d'ouvrage nous a contactés sur l'opération du 141 Haussmann, il souhaitait juste rénover son hall de 70 m² et rafraîchir l'immeuble après le départ d'un locataire. Nous lui avons suggéré la possibilité de faire une surélévation pour gagner des surfaces. Grâce à ça, l'actif a été revalorisé par le gain de surfaces et l'apport d'usages supplémentaires, mais aussi l'accès à des vues qu'il n'avait pas auparavant», relate Philippe Jouanneault, associé au sein de Studios Architecture. UFO, futur siège du groupe Leboncoin rue des Jeûneurs, illustre bien aussi comment la surélévation peut apporter une réelle plus-value à un immeuble existant. «La toiture était totalement abandonnée aux installations techniques, asphaltée et accessible seulement par une échelle de services. Nous avons végétalisé cet espace d'un peu plus de 1 000 m² rendu accessible par un escalier et un ascenseur. Ce fut un des éléments clés de la restructuration de cette adresse», souligne son architecte, Axel Schoenert. Les opérations de surélévation semblent donc avoir de l'avenir devant elles. Une perspective que François Godard, architecte chez Studios Architecture, résume bien : «Dans un contexte de densification urbaine, avec des enjeux environnementaux forts, la surélévation apporte une réponse adaptée qui permet en même temps de préserver le bâti existant. Aujourd'hui, dans la plupart des métropoles comme Paris, les toitures restent la seule friche existante qui permet de créer des surfaces et d'intégrer la végétalisation. » ●