

SURÉLÉVATION DES IMMEUBLES

Transformer un toit en actif immobilier : création de valeur,
financement de travaux et baisse potentielle de certaines charges.

NOTE DE SYNTHÈSE À DESTINATION DES COPROPRIÉTAIRES,
SYNDICS, INVESTISSEURS ET PRESCRIPTEURS

Michel Copin

Expert immobilier - Septembre 2026

1. Pourquoi la surélévation revient au premier plan

La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux au-dessus d'un bâtiment existant, sans consommer de nouveau foncier. Dans les secteurs urbains où le terrain est rare et cher, le toit peut donc devenir un véritable actif immobilier latent.

L'intérêt est double : créer de nouveaux logements et utiliser la valeur créée pour améliorer l'immeuble existant. Le produit de la cession du droit de surélever peut notamment contribuer au financement d'une toiture neuve, d'une isolation, d'un ravalement, d'un ascenseur ou d'autres travaux lourds.

L'idée centrale

Une copropriété ne vend pas seulement des mètres carrés futurs. Elle arbitre la valeur d'un droit à construire et doit mesurer ce qu'elle abandonne en échange de ce qu'elle obtient.

Les quatre effets économiques possibles

- Création d'une recette immédiate : vente du droit de surélévation ou vente des nouveaux lots si la copropriété porte elle-même l'opération.
- Financement de travaux : une partie des travaux peut être prise en charge par l'opérateur dans le montage économique.
- Dilution de certaines charges : la création de nouveaux lots modifie la répartition des charges lorsque l'opération le rend nécessaire.
- Amélioration thermique : la reconstruction et l'isolation de la toiture peuvent améliorer le confort, notamment aux derniers étages.

Attention : ces effets ne sont jamais automatiques. Une surélévation peut aussi générer des coûts supplémentaires : ascenseur, entretien, assurances, travaux structurels, honoraires, indemnités, fiscalité et modification des documents de copropriété.

2. Le cadre juridique à connaître

En copropriété, le droit de surélever est un actif juridique. Sa mise en oeuvre obéit à la loi du 10 juillet 1965 et aux règles d'urbanisme applicables au projet.

Décision de la copropriété

- Lorsque la surélévation est réalisée par le syndicat des copropriétaires pour créer de nouveaux locaux privatifs, l'article 35 de la loi de 1965 renvoie à la majorité de l'article 26.
- La cession à un tiers du droit de surélever est également soumise, en principe, à la majorité de l'article 26. Un régime particulier existe dans les périmètres soumis au droit de préemption urbain.
- Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité dans les cas prévus par l'article 35.

Urbanisme

- Le projet doit être compatible avec le document d'urbanisme, mais le Code de l'urbanisme prévoit aujourd'hui des possibilités de dérogation pour certaines surélévations créant ou agrandissant des logements.
- La création de surface peut imposer un permis de construire selon les seuils et la configuration du projet. Les contraintes patrimoniales, architecturales et de voisinage doivent être vérifiées en amont.

Point d'expert

L'autorisation de principe de la copropriété ne suffit pas. Il faut sécuriser simultanément le droit de construire, le droit de la copropriété, la faisabilité structurelle et l'équilibre économique.

Textes de référence

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : articles 35 et 36 ; article 26 pour la majorité. Code de l'urbanisme : article L. 152-6 (dérogations possibles) et article R. 421-14 (travaux sur constructions existantes soumis à permis selon les cas).

3. Pourquoi les charges peuvent baisser... mais pas toutes

L'argument de la baisse des charges est souvent mis en avant. Il est exact dans son principe, mais doit être manié avec prudence.

Illustration pédagogique

Hypothèse	Avant	Après surélévation
Budget annuel de charges fixes	60 000 €	60 000 €*
Base de répartition	1 000 unités	1 150 unités
Quote-part d'un copropriétaire détenant 100 unités	6 000 €	5 217 €
Écart théorique	-	- 13,0 %

* Hypothèse volontairement simplifiée : elle suppose que le budget reste identique, ce qui est rarement exactement le cas.

Ce qui peut réellement baisser

- Certaines charges communes réparties sur une assiette élargie.
- Les dépenses futures de toiture si celle-ci est reconstruite et garantie dans le cadre de l'opération.
- Une partie des consommations énergétiques si l'opération améliore réellement la performance de l'enveloppe.

Ce qui peut augmenter

- Entretien d'équipements prolongés ou créés, notamment ascenseur et parties communes supplémentaires.
- Assurances, maintenance, honoraires de syndic ou coûts de gestion liés à un immeuble plus complexe.

Conclusion

La bonne question n'est donc pas : « les charges vont-elles baisser ? » mais : « quel sera le coût annuel net par lot après modification de la copropriété ? »

4. L'audit de faisabilité en quatre volets

Avant toute négociation avec un opérateur, la copropriété devrait disposer d'un dossier de faisabilité suffisamment solide pour ne pas céder un actif sans en connaître la valeur.

1. Urbanisme	2. Technique
PLU / PLUi, hauteur, gabarit, prospects, stationnement, servitudes, protection patrimoniale, possibilité de dérogation.	Capacité portante, fondations, murs porteurs, séisme, incendie, réseaux, ascenseur, accès chantier.
3. Juridique	4. Économique
Titre de propriété du droit de surélever, règlement de copropriété, majorités, droits de priorité, indemnités, modification EDD / tantièmes.	Valeur des droits, coût des travaux, marge opérateur, financement, travaux offerts, impact sur charges et valeur des lots existants.

La valeur du droit de surélévation

La valeur ne se déduit pas mécaniquement du prix au mètre carré des logements neufs. Elle correspond à une valeur résiduelle : valeur de sortie des surfaces créées, diminuée de l'ensemble des coûts de construction, études, taxes, honoraires, assurances, financement, aléas et marge de l'opérateur.

Risque classique

Accepter une offre présentée comme « gratuite pour la copropriété » sans vérifier la valeur de marché du droit cédé. Les travaux proposés peuvent être attractifs tout en restant inférieurs à la valeur économique réelle du droit de surélévation.

5. Les points de vigilance avant de voter

- Ne pas confondre faisabilité et rentabilité : un projet techniquement possible peut être économiquement médiocre.
- Évaluer les nuisances et préjudices : perte de jouissance, travaux, accès, modification de vues ou de luminosité peuvent générer des demandes d'indemnisation.
- Anticiper les recours : autorisation d'urbanisme, voisinage et décisions d'assemblée générale peuvent être contestés.
- Vérifier les garanties : assurances, décennale, maîtrise d'oeuvre, responsabilités structurelles et conditions de livraison.
- Mesurer l'effet patrimonial : rénovation et embellissement peuvent valoriser les lots existants, mais une mauvaise intégration architecturale peut produire l'effet inverse.
- Chiffrer l'après : nouvelle grille de charges, nouveaux tantièmes, entretien des équipements, fonds de travaux et budget prévisionnel.

La check-list du conseil syndical

1. Qui est propriétaire du droit de surélever ?
2. Combien de mètres carrés sont potentiellement créables ?
3. La structure existante peut-elle les supporter ?
4. Quelle autorisation d'urbanisme sera nécessaire ?
5. Quelle est la valeur économique du droit ?
6. Quels travaux l'opérateur prend-il réellement à sa charge ?
7. Quels coûts restent à la copropriété ?
8. Quel sera l'impact annuel sur les charges de chaque catégorie de lots ?
9. Quelles indemnités ou protections doivent être prévues ?
10. Le montage est-il meilleur qu'une rénovation financée autrement ?

À retenir

Une surélévation réussie est moins un projet de toiture qu'une opération immobilière complète. Elle mérite donc une expertise indépendante avant fixation du prix ou vote définitif.

6. Sources et repères

Article ayant inspiré cette note

Le Particulier, « En faisant surélever votre immeuble, vous gagnez en confort et vos charges annuelles diminuent », 9 septembre 2026.

Textes juridiques

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, articles 26, 35 et 36.
- Code de l'urbanisme, article L. 152-6.
- Code de l'urbanisme, article R. 421-14.

Références professionnelles et techniques

- Congrès des notaires de France, 119e Congrès, rapport 2023 : « La mise en valeur de la surélévation au sein de la copropriété ».
- France Rénov' : isolation des combles et des toitures, bénéfices thermiques et énergétiques.
- Le Figaro, 21 juin 2024 : « Quand la surélévation d'immeuble devient un projet gagnant pour toute la copropriété ».

Document de vulgarisation professionnelle

Cette note présente des principes généraux. Une opération de surélévation doit être étudiée au cas par cas au regard du titre de propriété, du règlement de copropriété, du PLU/PLUi, de la structure du bâtiment, de la fiscalité, des autorisations administratives et des conditions économiques locales.

Vous envisagez une surélévation ?

Avant de céder un droit à construire ou de voter une opération, il est utile de faire apprécier sa faisabilité et sa valeur économique de manière indépendante.