SURÉLÉVATION D'IMMEUBLE - NIVEAU 1

Appréhender les aspects juridiques, financiers et techniques de la surélévation

1 JOUR, 7 HEURES

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION

CODE : IC94

Objectifs de la formation

Identifier les particularités du marché foncier aérien: aspects juridiques et réglementaires, financiers et techniques

Repérer le potentiel de surélévation des bâtiments existants

Mettre en œuvre les règles d'urbanisme associées à la surélévation

Estimer les coûts moyens de la surélévation

Eviter les recours gracieux et contentieux des tiers

Parmi nos formateurs

- BRANE Olivier
  Avocat spécialisé en droit immobilier / Administrateur de l'Association PlanèteCopropriété.com,
- MALBRAND Damien
  Architecte DPLG,
  MALBRAND ARCHITECTURES
- PERRET Fabien
  Gérant,
  FABIEN PERRET ARCHITECTURE

Public concernés

- Ingénieur ; Architecte ; AMO ; Promoteur-rénovateur ; Directeur immobilier ; Gestionnaire de copropriété ; Responsable technique ; Juriste ; Prospecteur foncier

Critères d'admission

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Prérequis

- Aucun prérequis n'est nécessaire

Tarifs

- Tarif Session en classe virtuelle : 995,00 €HT
- Tarif Session en présentiel : 1 060,00 €HT

La surélévation d'immeuble consiste à ajouter un ou plusieurs étages à un bâtiment existant sur tout ou partie de sa surface, comportant des parties privatives et des parties communes. Cela peut représenter une réelle opportunité et source de plus-value, notamment dans les villes et métropoles afin d'éviter

l'étalement urbain. Toutefois, surélever un immeuble se doit de respecter un processus spécifique et d'étudier précisément la faisabilité administrative, juridique et technique du projet.

Après un éclairage sur la réglementation en vigueur à connaitre avec un avocat spécialisé, notre expert technique vous apportera des clés pour mener des projets de surélévation, en s'appuyant sur des exemples de réalisations.

Connaître les aspects juridiques et financiers de la surélévation

Comprendre les particularités du nouveau marché du foncier aérien

- Déchiffrer les nouveaux textes légaux et comprendre leurs incidences sur le marché : Loi ALUR, ordonnances DUFLOT, circulaire PINEL et Loi de Transition Énergétique Royal
- Connaître les enjeux de la surélévation : étalement urbain versus densité urbaine, pénurie de foncier, etc.
- Comprendre le rôle des acteurs de la surélévation : notaire, géomètre-expert, architecte, bureau d'études thermiques, l'ingénieur financier, Syndic et Conseil syndical
- Identifier les freins et les facteurs accélérateurs de la surélévation
- Savoir repérer le potentiel de surélévation des bâtiments existants : immeubles d'habitation et commerciaux, hôtels, entrepôts

Maîtriser les nouvelles règles d'urbanisme associées à la surélévation

- Faire le point sur les documents d'urbanisme à maîtriser : PLU, RGU
- Saisir le rôle du service instructeur dans les demandes de surélévation : les attentes des communes
- Comment obtenir un permis de construire en surélévation : mixité sociale, développement durable…
- Qu'est-ce que le droit de préemption urbain (DPU) sur les lots surélevés
- Connaître les incidences de l'ordonnance Duflot et de la circulaire Pinel sur les dérogations aux règles d'urbanisme : sécurité incendie, parkings…
- Quelles sont les nouvelles règles spécifiques à la copropriété prévues par la Loi ALUR

Appréhender les aspects juridiques et financiers d'une opération de surélévation

- Maîtriser les aspects juridiques de la surélévation : vente du droit à construire, purge du droit de priorité des propriétaires du dernier étage, VEFA et SCI d'attribution
- Évaluer les coûts moyens de la surélévation
- Connaître la fiscalité avantageuse de la surélévation : aides et subventions, plus-value, TVA immobilière, droits d'enregistrement

Concilier surélévation et droits des voisins : prévenir et gérer les contentieux de troubles de voisinage (perte de vue, perte d'ensoleillement…)

- Comment intervenir en milieu occupé et prévenir les troubles de voisinage dus aux travaux : nuisances sonores, perte d'ensoleillement…
- Savoir communiquer avec les habitants : maîtriser la technique de psychologie sociale et communicative
- Éviter ou savoir répondre aux recours gracieux et contentieux des tiers : quels préjudices, quelles indemnités, le référé préventif…

Maîtriser les étapes d'une opération de surélévation

Qu'est-ce que la faisabilité urbaine de l'opération

- Que dit le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Exemple de Faisabilité Urbaine
- Comprendre l'étude d'urbanisme et architecturale

Prendre en compte la faisabilité technique

- Quel diagnostic des existants : relevé géomètre, étude de sol, étude d'un bureau d'études structure afin de determiner poids et la surcharge…
- Choisir le type de construction à faire en surélévation : appartements ou maisons sur les toits
- Savoir quels sont les matériaux de construction à privilégier : bois, béton, acier

Définir le programme

- Quel est l'objectif de la surélévation : habitation par agrandissement ou création de logement, social ou privé, hôtellerie, bureaux…

L'étude préliminaire ou l'esquisse architecturale

- Présenter l'étude préalable à la ville, aux architectes des bâtiments de France, aux commissions spécifiques aux villes, à la copropriété
- Faire voter le projet dans le cadre de la copropriété
- Mettre en forme la vente du droit à construire

Comprendre le régime dérogatoire Duflot : gabarit, sécurité, accessibilité

Connaître les phases classiques de maîtrise d'œuvre

- Que recouvre la première phase de maîtrise d'œuvre : de l'esquisse à l'obtention du permis de construire
- Analyser la seconde phase de maîtrise d'œuvre : phase PRO et DCE, chantier jusqu'au parfait achèvement

Analyser des exemples concrets de surélévation : logements sociaux Tolbiac Paris, bureaux

Dates

Classe virtuelle	Paris
22/05/2024	26/06/2024
11/09/2024	11/09/2024
11/12/2024	09/10/2024
	12/11/2024

Modalités pédagogiques, d'évaluation et techniques

- **Modalités pédagogiques:**

Pour les formations synchrones-présentiel ou classes virtuelles (formations à distance, en direct), les stages sont limités, dans la mesure du possible, à une douzaine de participants, et cherchent à respecter un équilibre entre théorie et pratique. Chaque fois que cela est possible et pertinent, des études de cas, des mises en pratique ou en situation, des exercices sont proposées aux stagiaires, permettant ainsi de valider les acquis au cours de la formation. Les stagiaires peuvent interagir avec le formateur ou les autres participants tout au long de la formation, y compris sur les classes virtuelles durant lesquelles le formateur, comme en présentiel peut distribuer des documents tout au long de la formation via la plateforme. Un questionnaire préalable dit 'questionnaire pédagogique' est envoyé aux participants pour recueillir leurs besoins et attentes spécifiques. Il est transmis aux intervenant(e)s avant la formation, leur permettant de s'adapter aux publics. Pour les formations en E-learning (formations à distance, asynchrones), le stagiaire peut suivre la formation à son rythme, quand il le souhaite. L'expérience alterne des vidéos de contenu et des activités pédagogiques de type quizz permettant de tester et de valider ses acquis tout au long du parcours. Des fiches mémos reprenant l'essentiel de la formation sont téléchargeables. La présence d'un forum de discussion permet un accompagnement pédagogique personnalisé. Un quizz de validation des acquis clôture chaque parcours. Enfin, le blended-learning est un parcours alternant présentiel, classes virtuelles et/ou e-learning.

- **Modalités d'évaluation:**

Toute formation se clôture par une évaluation à chaud de la satisfaction du stagiaire sur le déroulement, l'organisation et les activités pédagogiques de la formation. Les intervenant(e)s évaluent également la session. La validation des acquis se fait en contrôle continu tout au long des parcours, via les exercices proposés. Sur certaines formations, une validation formelle des acquis peut se faire via un examen ou un QCM en fin de parcours. Une auto-évaluation des acquis pré et post formation est effectuée en ligne afin de permettre à chaque participant de mesurer sa progression à l'issue de la formation. Une évaluation à froid systématique sera effectuée à 6 mois et 12 mois pour s'assurer de l'ancrage des acquis et du transfert de compétences en situation professionnelle, soit par téléphone soit par questionnaire en ligne.

Modalités techniques FOAD:

Les parcours sont accessibles depuis un simple lien web, envoyé par Email aux stagiaires. L'accès au module de E-learning se fait via la plateforme 360Learning. La durée d'accès au module se déclenche à partir de la réception de l'invitation de connexion. L'accès aux classes virtuelles se fait via la plateforme Teams. Le(a) stagiaire reçoit une invitation en amont de la session lui permettant de se connecter via un lien. Pour une bonne utilisation des fonctionnalités multimédia, vous devez disposer d'un poste informatique équipé d'une carte son et d'un dispositif vous permettant d'écouter du son (enceintes ou casque). En ce qui concerne la classe virtuelle, d'un microphone (éventuellement intégré au casque audio ou à la webcam), et éventuellement d'une webcam qui permettra aux autres participants et au formateur de vous voir. En cas de difficulté technique, le(a) stagiaire pourra contacter la hotline au 01 70 72 25 81, entre 9h et 17h ou par mail au logistiqueformations@infopro-digital.com et la prise en compte de la demande se fera dans les 48h.