

RECOQUARTIERS – Transformer les quartiers reconstruits SURÉLEVATION, RÉINVESTISSEMENT DES ESPACES PERDUS EN TOITURE



PROBLÉMATIQUE

Le parc de la reconstruction présente différents types de toitures. Les bâtiments type reconstruction conventionnelle présentent des toitures à forte pente, des combles aménagés et/ou des cheminées. Il est difficilement envisageable de transformer ces toitures (hors travaux d'isolation) car toute modification visible impacterait l'aspect patrimonial du bâtiment. Les bâtiments type classicisme moderne ou les constructions génériques présentent, eux, des toitures à pente faible à moyenne ou des toitures terrasses, sur lesquelles il serait envisageable de proposer des aménagements afin de réinvestir ces espaces aujourd'hui non utilisés.

La consultation d'un architecte et un diagnostic technique sont largement recommandés avant toute intervention en toiture.

L'investissement des toitures permettrait de traiter plusieurs enjeux :

- La densification par la surélévation de l'existant lorsque cela est nécessaire au regard de la démographie et de l'étalement urbain ;
- La création de parts supplémentaires dans une copropriété ;
- La production d'énergies renouvelables et la préservation des ressources en eau ;
- La lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur.



Combles aménagés
Lucarnes

Toiture traditionnelle
à forte pente



Hautes cheminées

Toitures
difficilement
modifiables



Toiture traditionnelle
faible pente



Exemple :
charpente
bois/béton



Toiture terrasse

Charpente
bois et/ou métallique



Terrassons



Toitures potentiellement aménageables

Comment réinvestir les espaces perdus en toiture ?



SOLUTIONS TECHNIQUES PROPOSÉES

Parmi les aménagements envisageables, il existe des solutions pour les **toitures terrasses accessibles** :

- Aménagement de la toiture terrasse comme un espace commun (végétalisation, amélioration de la qualité d'usage)
- Réinvestissement des greniers comme espaces de stockage
- Surélévation d'un étage pour accueillir des logements supplémentaires

Dans le cas où **la toiture n'est pas accessible**, l'investissement des toitures permettrait de produire ou récupérer de l'énergie / de l'eau, ou de participer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur :

- Par végétalisation en toiture ;
- Par la récupération des eaux de pluie en toiture (pour arrosage par exemple) ;
- Selon le potentiel solaire en toiture, pour accueillir des installations photovoltaïques ou un système solaire thermique (l'inclinaison optimale d'un panneau solaire est de 15° à 45° par rapport au sol)

Attention :

Les interventions nécessitent au préalable l'accord d'un architecte du patrimoine.

Dans tous les cas, il faudra vérifier l'état structurel du bâtiment et de ses fondations via un professionnel (bureau d'étude, architecte) et vérifier la portance

ACTEURS IMPLIQUÉS

La collectivité :

- A l'origine des programmes ou démarches, elle aura un rôle de facilitateur par rapport à la réhabilitation énergétique en créant par exemple un guichet unique (avec conseils en architecture) ;
- Elle pourra mettre en place des aides financières pour la végétalisation des toitures terrasses ;
- Elle pourra mener des opérations exemplaire sur les bâtiments publics pour donner envie de réhabiliter.

Les bailleurs sociaux :

- Ils peuvent permettre d'initier la démarche de réhabilitation sur un quartier en se faisant « exemple » sur un bâtiment emblématique.

En copropriété :

- Organiser la copropriété (avec le syndic ou conseil syndical) afin qu'elle puisse supporter le coût d'une réhabilitation globale (création d'un fond de travaux, appels de fonds)
- Etablir un plan pluriannuel de travaux et le faire voter en assemblée générale
- Etablir un calendrier prévisionnel de travaux

RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

- La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que la décision de surélever ou de céder le droit de surélever se vote en assemblée générale à la majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des tantièmes).
- Fiches CAUE : <https://www.caue-observatoire.fr>, et en particulier : la surélévation d'un immeuble des années 1950 à Amiens <https://www.caue-observatoire.fr/ouvrage/surelevation-dun-immeuble/#>

ACCOMPAGNEMENT

- **L'Agence de l'eau Seine Normandie** propose une aide au financement pour les dispositifs permettant l'abatement pluvial (dont fait partie la végétalisation de toitures terrasses) à destination des syndicats de copropriétaires, les collectivités et les bailleurs sociaux.
- Les CAUE : Le **conseil aux particuliers** constitue l'une des missions fondatrices des CAUE. Ce service gratuit est proposé à toute personne qui recherche des informations et une aide personnalisée dans le cadre d'un projet de construction, de transformation, de rénovation ou d'aménagement.
- Pour les bâtiments qui nécessiteraient un traitement lourd, une maîtrise foncière publique pourrait être nécessaire. L'accompagnement de l'**EPF** pourrait être envisagée sur la maîtrise foncière de l'ensemble de l'immeuble, voire sur les travaux de clos et couvert. Si le projet a comme vocation la création de logements sociaux, un abaissement de la charge foncière pourrait être étudiée par l'EPF.
- Les architectes du patrimoine et **Architecte des Bâtiments de France** sur le volet patrimonial.
- **Les réseaux de professionnels locaux**, sur les méthodes et les matériaux.

LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE
2.3

IBE
2.4

IBE
2.5

AT
1.3

- Février 2024 -

Contact : dlab.dternc.cerema@cerema.fr

Siège social : 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 69674 Bron CEDEX FR