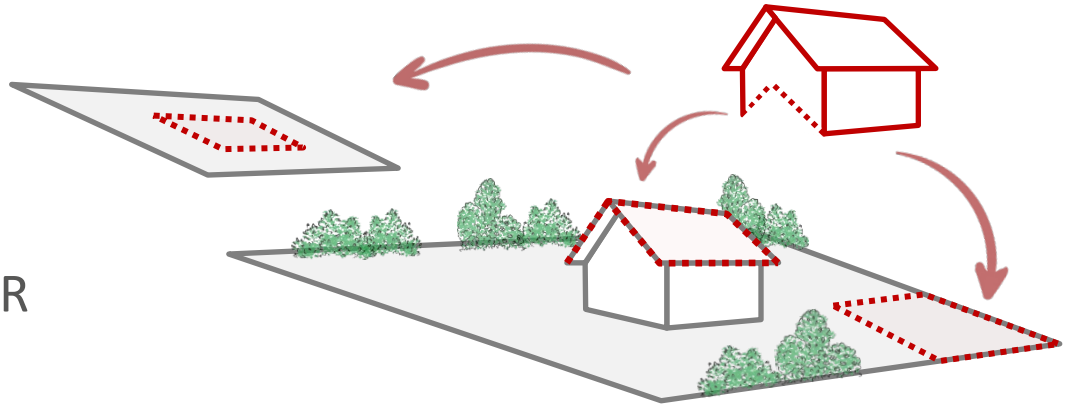
LES MATINALES
de l'Afut Sud-Alsace



Christelle BARLIER

30 avril 2026

Densifier autrement, en valorisant le déjà-là

Surélever, combler, combiner, optimiser...

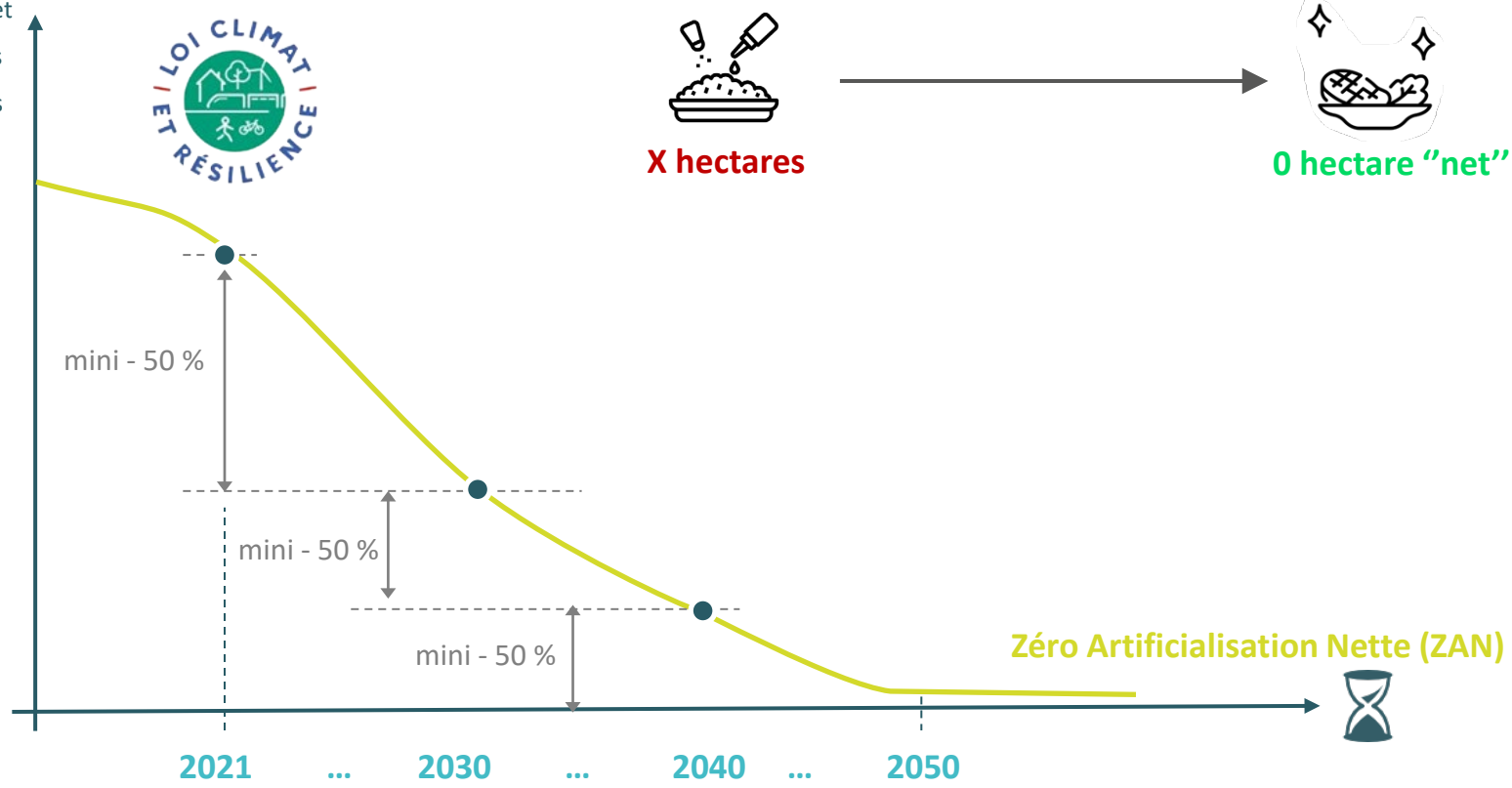
Afut
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

Un régime foncier progressif imposé pour « grandir sans grossir »

Espaces naturels agricoles et forestiers urbanisés

X hectares

0 hectare "net"



De multiples solutions pour densifier en préservant les espaces agricoles et naturels

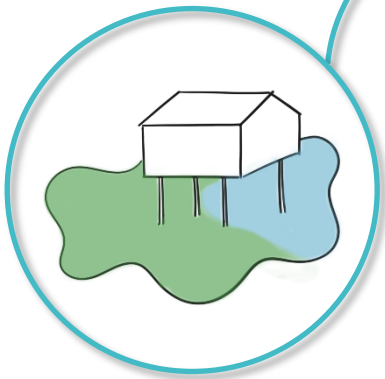
Transformer, donner une autre vie

Valoriser les vides et interstices

LA SOBRIÉTÉ
foncière en impératif

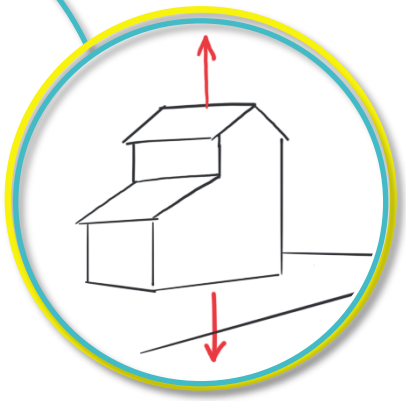
Zéro
Artificialisation
Nette

Construire au-dessus des espaces naturels ou agricoles



Penser 3D et moins 2D

⇨ **SURÉLÉVATION**



Transformer pour donner une autre vie aux espaces délaissés

Bâtis vacants ou friches

Guebwiller (gare => resto)

Les Forges, 88 (ferme => santé, habitat)

Mulhouse (usine => habitat)

Dijon (21) => biblio

Mulhouse (garage => parking silo => lofts)

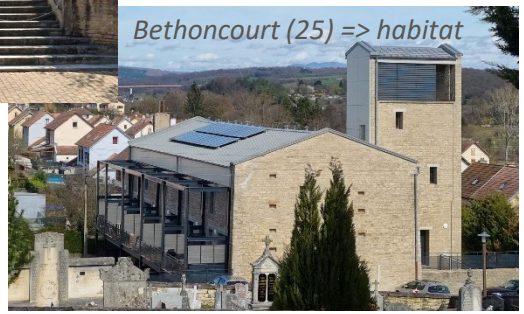
Espaces dédiés à la circulation

Séoul (autoroute => parc urbain, rivière)

Tavey (70) => maison

Édifices cultuels désaffectés et désacralisés

Bethoncourt (25) => habitat



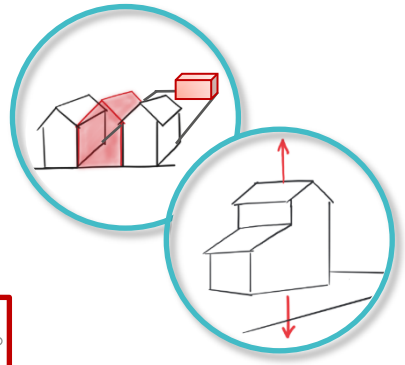
Construire au-dessus des espaces agricoles ou naturels

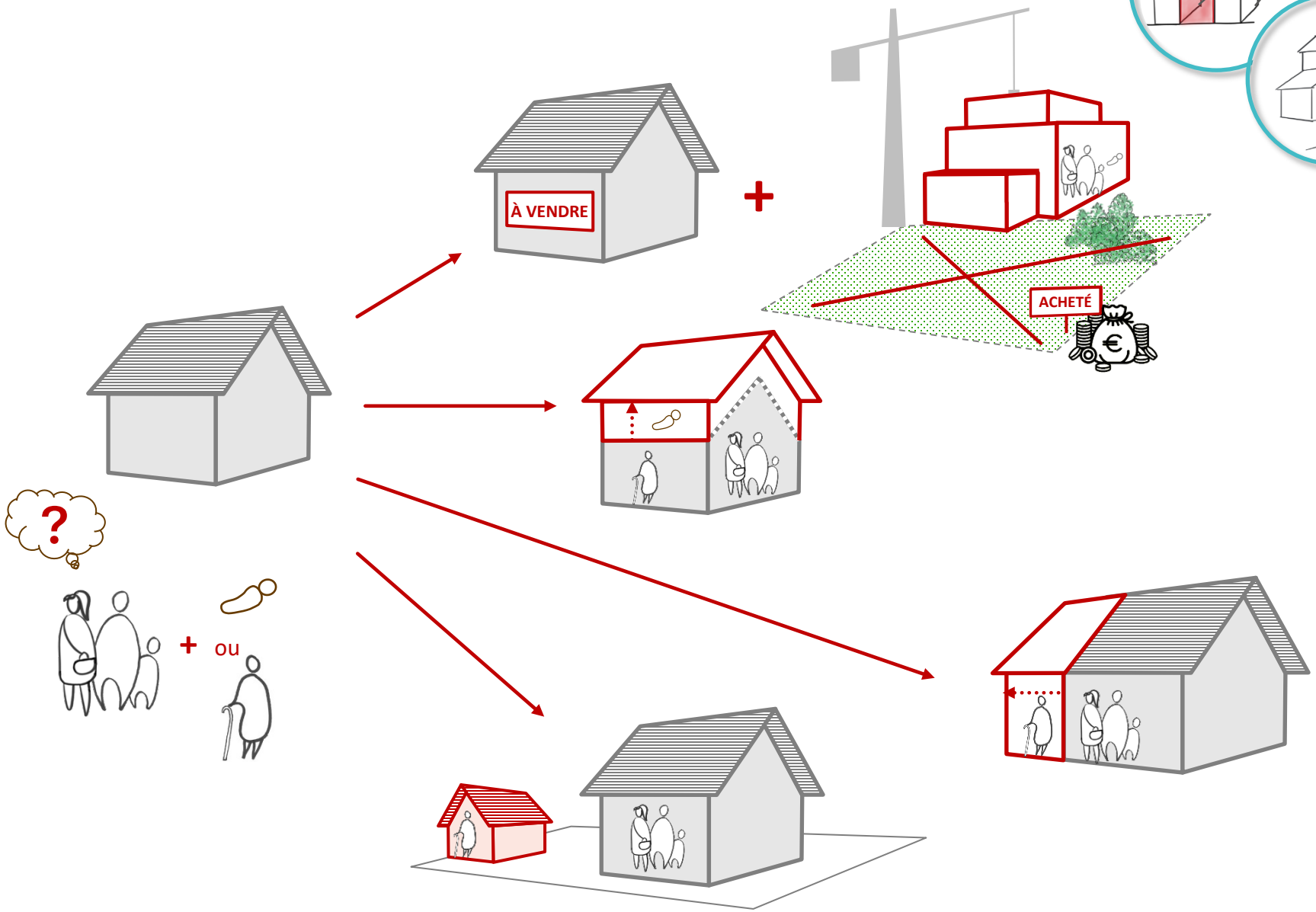
@Hemis.fr

Au-dessus de l'eau

Au-dessus de la terre

Des projets de densification astucieux … pour L'HABITAT





Des projets de densification astucieux … pour L'HABITAT

Des exemples d'extension-surélévation :

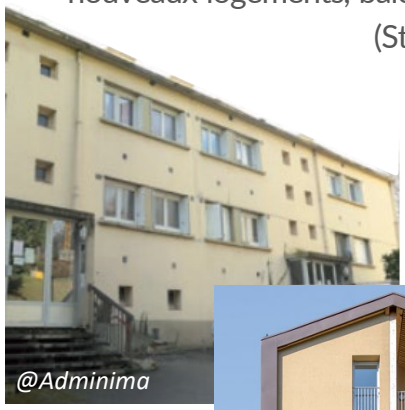
un 2ème logement au dessus du garage,
en reprenant la forme de la toiture (Zillisheim)

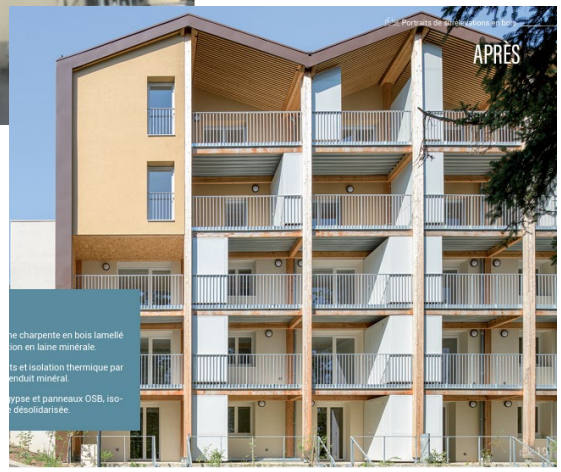
AVANT

APRÈS

L'enjeu d'une bonne intégration architecturale, L'opportunité d'une rénovation thermique …

Une extension-surélévation pour rénover un parc social :
nouveaux logements, balcons, rénovation thermique
(St-Didier-Au-Mont-d'Or, 69)





Des projets de densification astucieux … pour L'HABITAT

Des exemples locaux de surélévation :

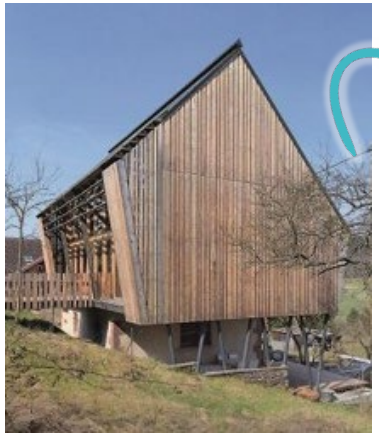
Maison Ehrhard (Thann) : réhaussée dans la tradition alsacienne, suite aux bombardements de 1914-1918

Surélévation de 2 fermes mitoyennes (Zittersheim, 67) : un parti-pris d'une réinterprétation contemporaine

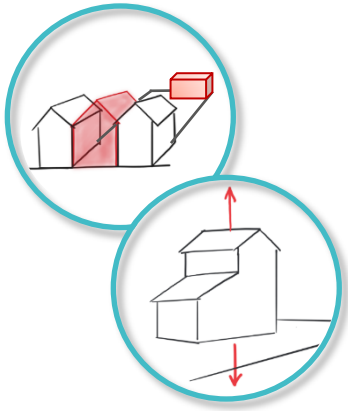
AVANT

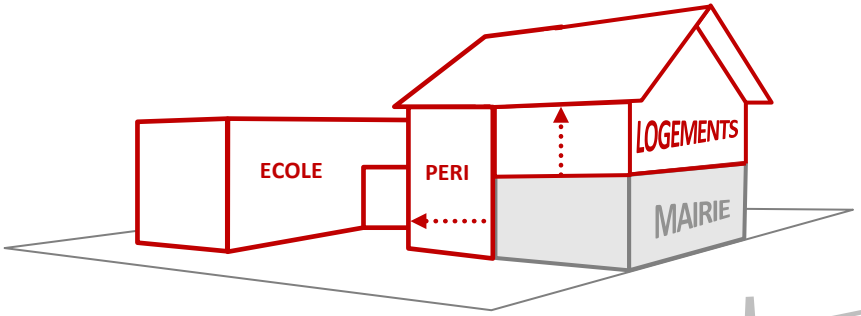
Une vigilance particulière quand l'enjeu patrimonial et/ou paysager s'invite …

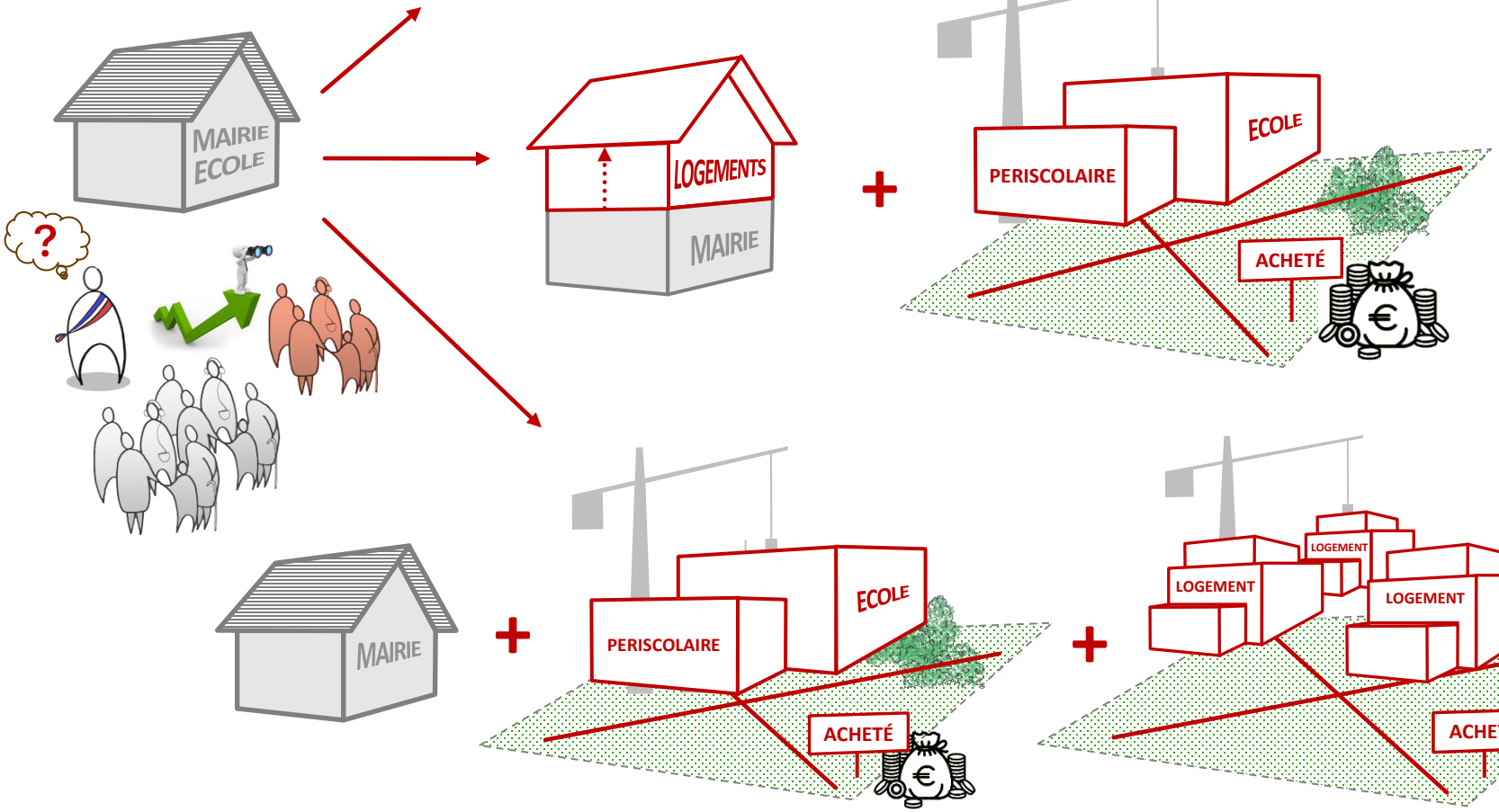
APRÈS



Des projets de densification astucieux … pour DES ÉQUIPEMENTS







Des projets de densification astucieux … pour DES ÉQUIPEMENTS

Un exemple local en programmes mixtes : Riedisheim

Une école obsolète (Algéco) démolie, pour laisser place à
1 école maternelle + 1 salle communale + 36 logements sociaux

Maquette du projet
Source : DeA Architectes

L'intérêt de mutualiser le foncier et les coûts de chantier …

Une extension du supermarché en RDC et des salles de tennis à l'étage pour le club attenant

Projet abandonné

Le projet réalisé (Google Maps)

Source : Laure Dallamano Architecture

Des projets de densification astucieux … pour DES ÉQUIPEMENTS

Un exemple local d'extension-surélévation :

Ancienne mairie école surélevée pour accueillir une médiathèque en toiture au-dessus du centre de loisirs le CREA (Kingersheim).

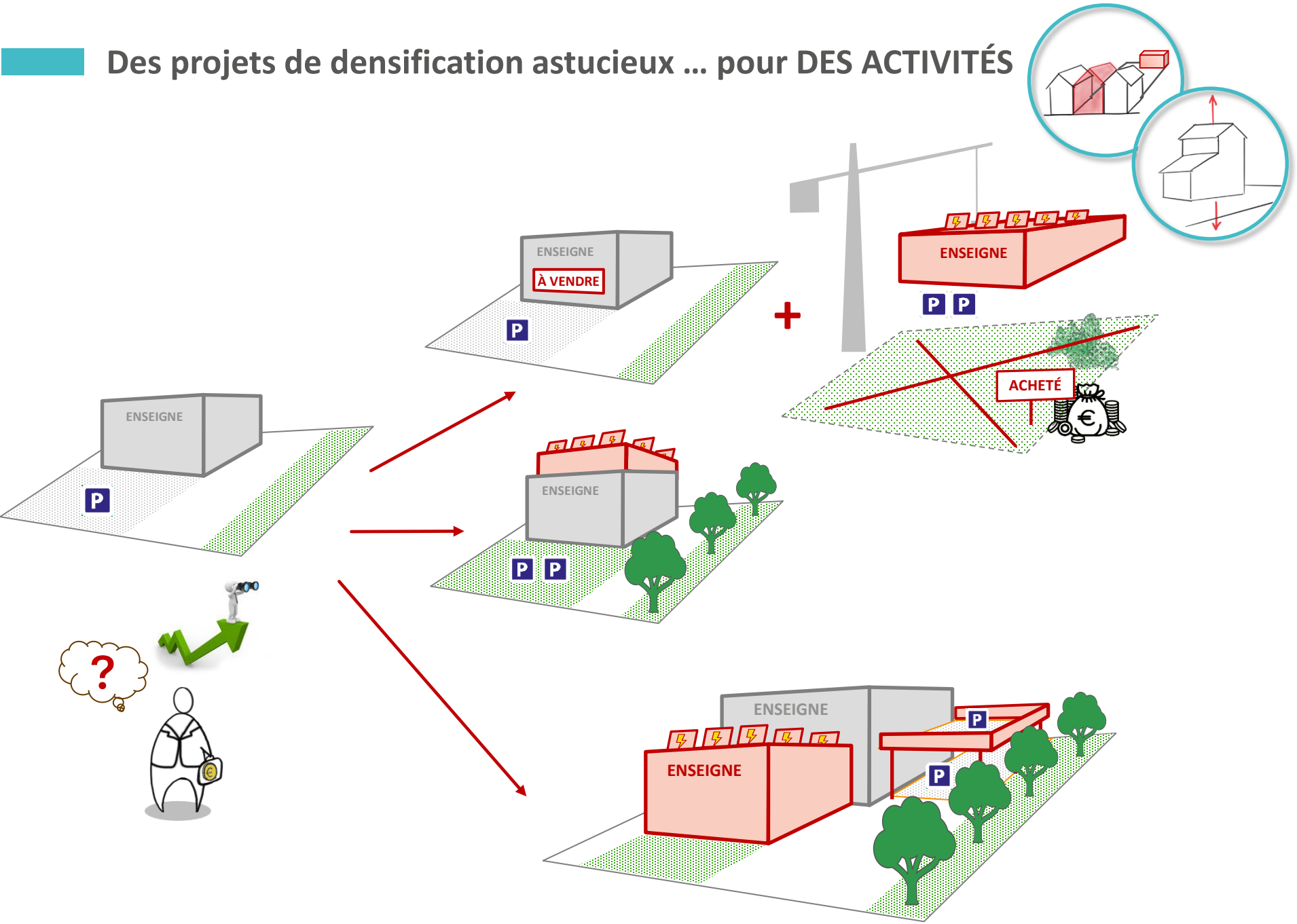
Un parti-pris très contemporain avec mise en valeur de l'architecture du bâtiment d'origine

Une vigilance particulière quand l'enjeu patrimonial s'invite …

AVANT

APRÈS

Des projets de densification astucieux … pour DES ACTIVITÉS



Des projets de densification astucieux … pour DES ACTIVITÉS

Des exemples locaux d'extension et surélévation :

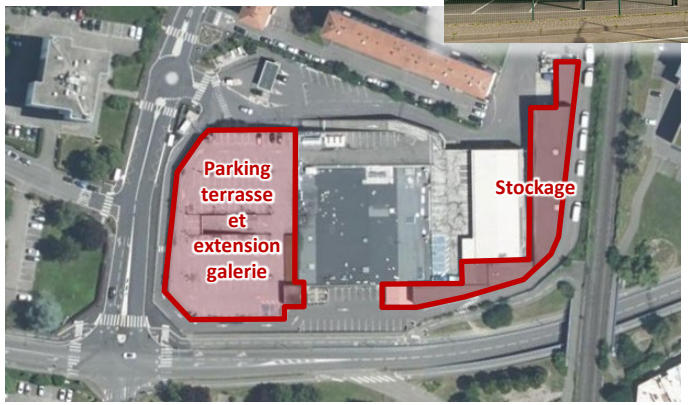
Extension de la surface et du parking du Super U (Lingolsheim) en fond de parcelle et en surplomb du parking

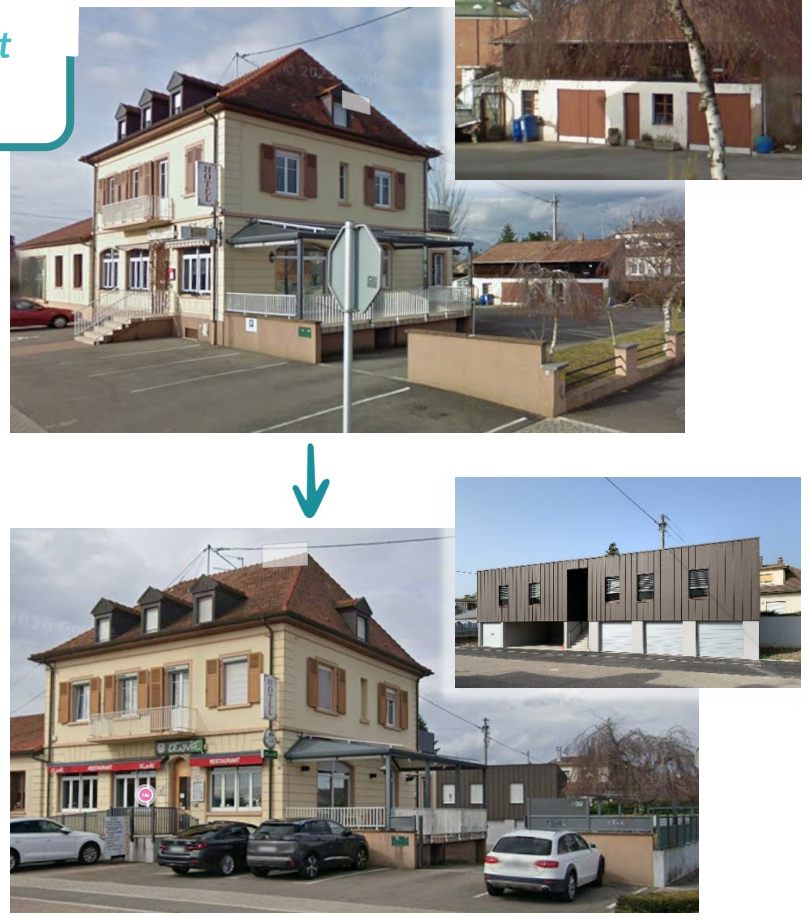
L'enjeu d'une bonne intégration architecturale et urbaine …

Ancienne remise à l'arrière d'un hôtel (Pulversheim) transformée et surélevée pour des meublés de tourisme

AVANT

APRÈS





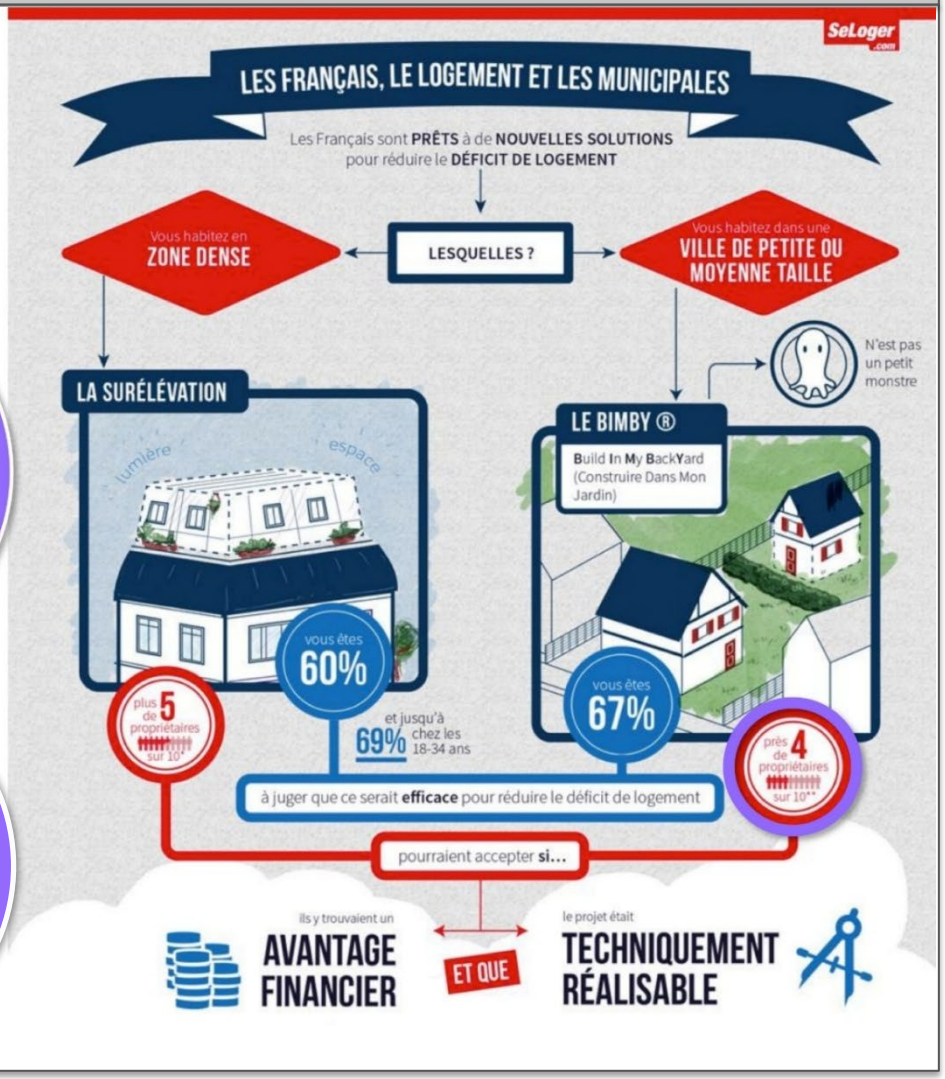
La surélévation, une option de plus en plus considérée

2014

Sondage IFOP et seloger.com

60%
des Français propriétaires jugent la surélévation efficace pour lutter contre le déficit de logement

40%
des Français propriétaires pourraient accepter un projet de surélévation



2025

Sondage Opinionway pour Viveo

39 % n'ont jamais entendu parler de surélévation de toiture

60 % jugent plus économique de surélever leur logement que d'en changer et de déménager

79 % estiment que la surélévation est une bonne réponse à la crise du logement en zone tendue

↓

Une alternative économique et écologique à mieux faire connaître

La surélévation, une tradition en Alsace ?!

Source : Afut Sud-Alsace (image générée avec l'aide de l'IA)

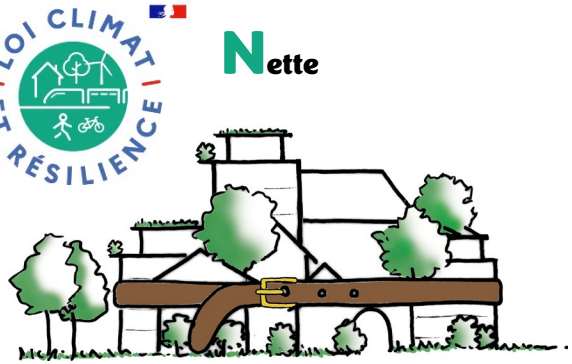
Pourquoi penser surélévation ? Des intérêts multiples ...

LA SOBRIÉTÉ
foncière/écologique en impératif

Zéro

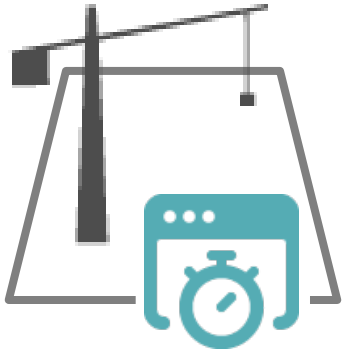
Artificialisation

Nette



LE GAIN SUR LE COÛT
du foncier

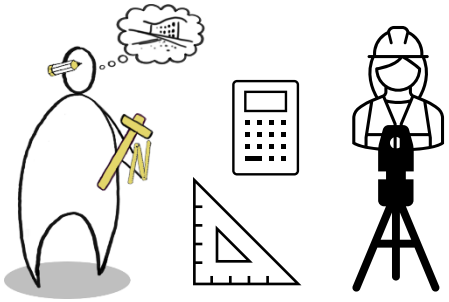
LE GAIN SUR LE TEMPS
du projet



Comment penser la surélévation ? … Mais des points de vigilances à considérer

LA TECHNIQUE

(structure, matériaux, poids)



LA REGLEMENTATION

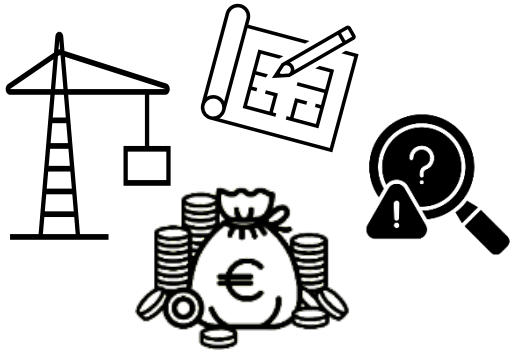
(PLU, mise aux normes)

LE CONTEXTE

(occupation/usage, voisinage, accès-stationnement, patrimoine-paysage)

LE COÛT

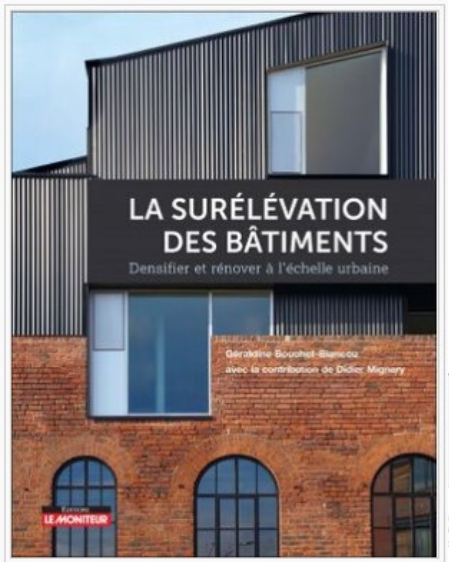
(études, chantier complexe, surcoûts liés aux contraintes)

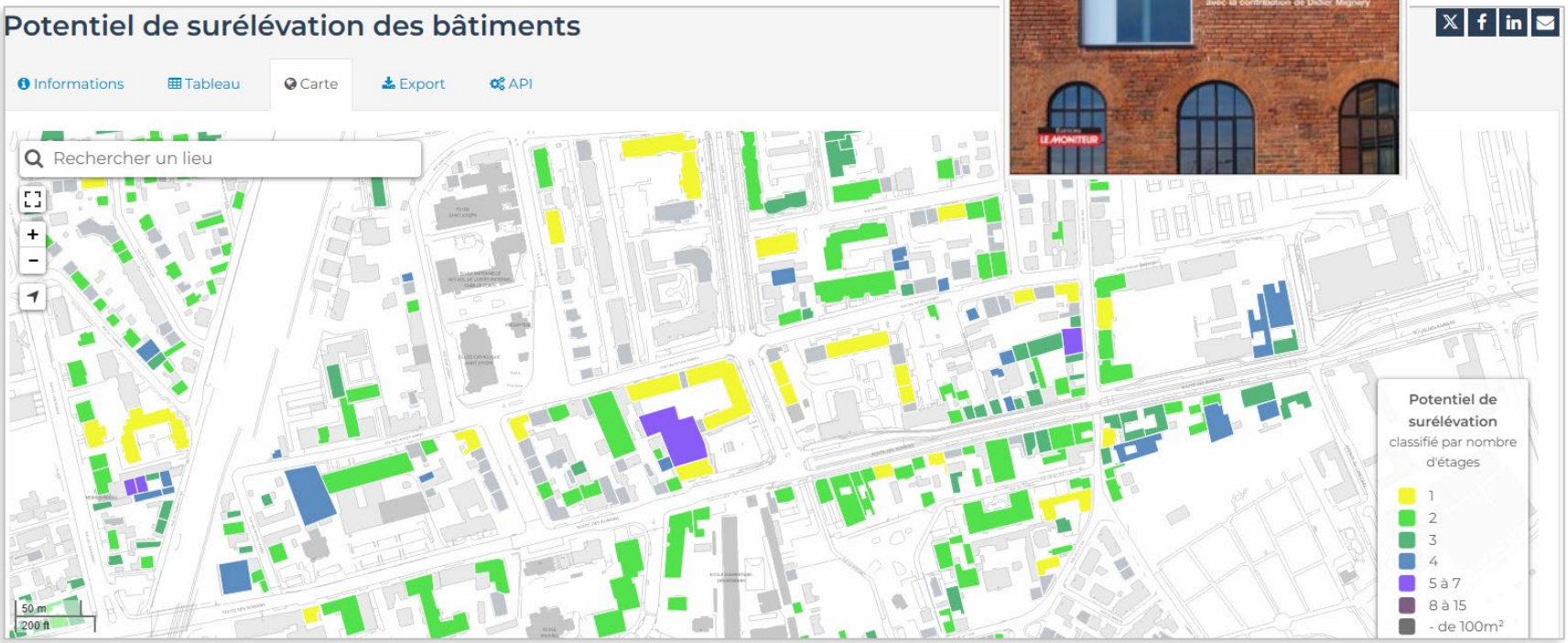


Davantage d'expertise sur le sujet
Et un retour d'expérience sur l'Eurométropole de Strasbourg

Par Géraldine BOUCHET-BLANCOU

Chargée d'études planification urbaine à l'Eurométropole de Strasbourg,
Chercheuse au laboratoire AMUP,
Auteure de *La surélévation des bâtiments*, Le Moniteur, 2023



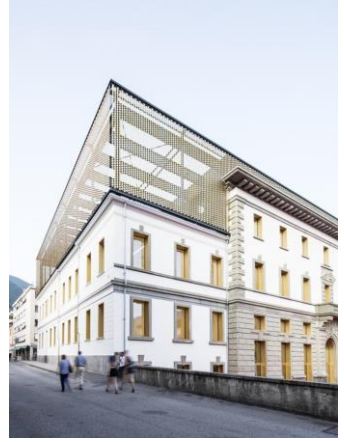


Vincent Eschalier Architecte, Paris 13e, 2019

MIR Architectes, Paris 13e, 2013

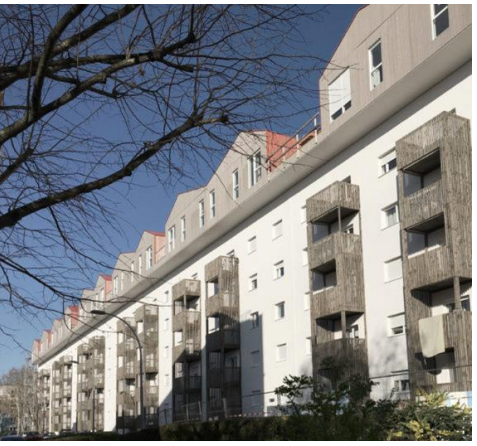
MVRDV, Rotterdam, 2006

BGKS Architekten, Vienne, 2010



AZPML/D. Franchini, Lucerne, 2017

S. Conder, Londres, 2017



Virtuel Architecture, Poissy, 2016.

J. Weichenberger, Vienne, 2012

La surélévation, un vrai potentiel demain ?

Expertise et retour d'expérience dans l'agglomération strasbourgeoise

Géraldine Bouchet-Blancou

Docteure en architecture et urbanisme, chercheuse associée au laboratoire AMUP

Chargée d'études à la planification urbaine, Eurométropole de Strasbourg

Kraus Schönberg Architects, Bradford, UK., 2009

Stramien Architects, Antwerp,

MIR Architectes, Paris, 2010

SHoP Architects, N.Y., 2012

Meili Peter Architekten, Zürich (Freilager), 2014

Strasbourg
19e et 20e siècles

1878
6 rue du Coq
Maître maçon : Joseph Starck

1896
19 quai Saint Nicolas
Entrepreneur : Eugène Koch?

1921
Hôtel Monopole Métropole, 16 rue Kuhn Architecte : Emile Wolf

1925
19 rue de Wissembourg
Architectes : Th. et Ed.Wagner

1929
2b rue des Ormes
Architecte : Emile Fiedel

1930
31 rue Baldner
Maison Urban & Cie

Strasbourg
19e et 20e siècles

1933
2 rue de Reims
Architecte : Edmond Picard

1950
6 Boulevard Gambetta
Architecte : ?

1955
1 avenue de la Paix,
Architecte Charles Breitenbach

1998 (1ere surélévation en 1974)
1quai Koch
Agence Weber & Keiling

2007
25 rue des Foulons
Architectes : Maurice et Valérie FREY-GOBYN

2013
4 rue Gustave Adolphe Hirn
Agence Urbanetic Architectes & Urbanistes

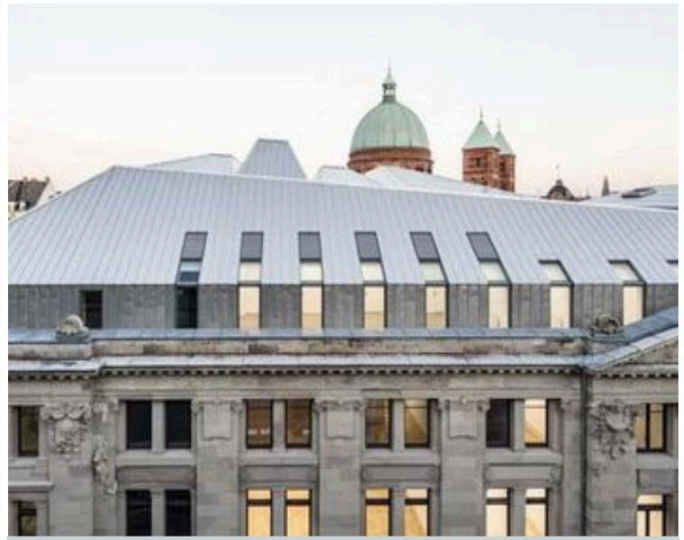
Strasbourg
19e et 20e siècles

2014
1 Quai Jacques Sturm
Architecte Jacques
Molho

2015
ENSAS - 8 boulevard
Wilson Agence Mimram

2015
26 rue Finkmatt
Jean François Denner

2015
Docks Malraux
Agence Heinz & Kehr



2016 (1ere surélévation en 1970)
Palais de Justice - 45 Rue du Fossé des
Treize Agence Garcés de Seta Bonet

2016
23 rue Charles
Appell
Architecte : ?

Sur les communes de l'Eurométropole
2015 à 2025, **avec** création de logement

AVANT

APRES

AVANT

APRES

AVANT

APRES

AVANT

APRES

AVANT

APRES

Sur les communes de l'Eurométropole
2015 à 2025, **sans** création de logement

AVANT

APRES

AVANT

APRES

AVANT

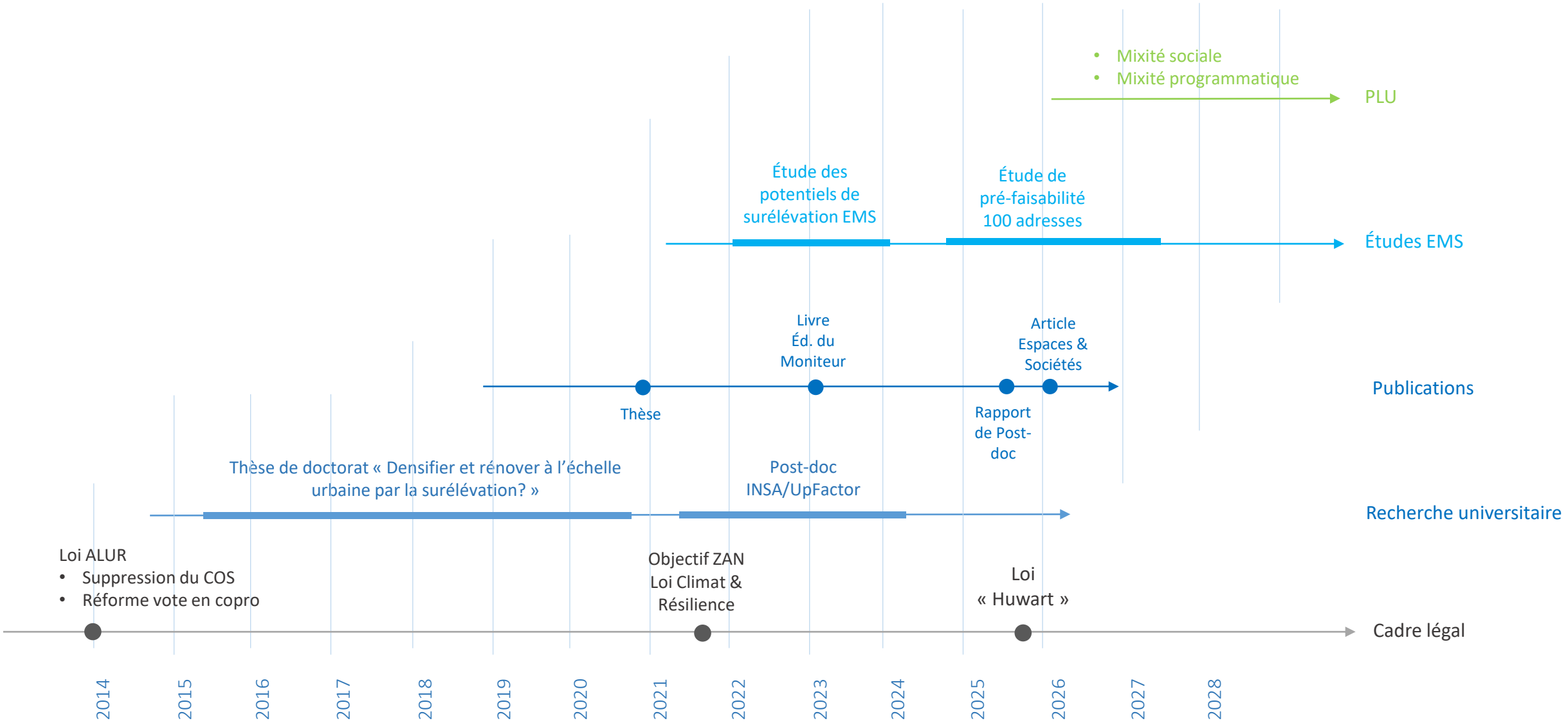
APRES

AVANT

APRES

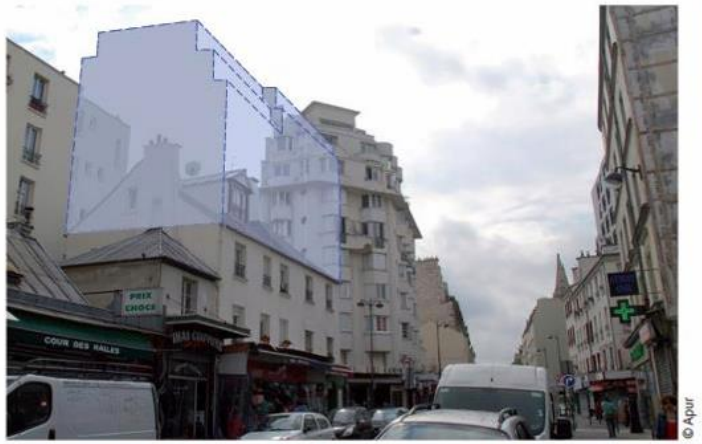
AVANT

APRES


• Mixité sociale
• Mixité programmatique
PLU
Étude des potentiels de surélévation EMS
Étude de pré-faisabilité 100 adresses
Études EMS
Livre Éd. du Moniteur
Article Espaces & Sociétés
Thèse
Rapport de Post-doc
Publications
Thèse de doctorat « Densifier et rénover à l'échelle urbaine par la surélévation? »
Post-doc INSA/UpFactor
Recherche universitaire
Loi ALUR
• Suppression du COS
• Réforme vote en copro
Objectif ZAN Loi Climat & Résilience
Loi « Huwart »
Cadre légal
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028

2014 : loi ALUR (suppression du COS)

Avant / après la loi ALUR. Documents APUR, 2014.

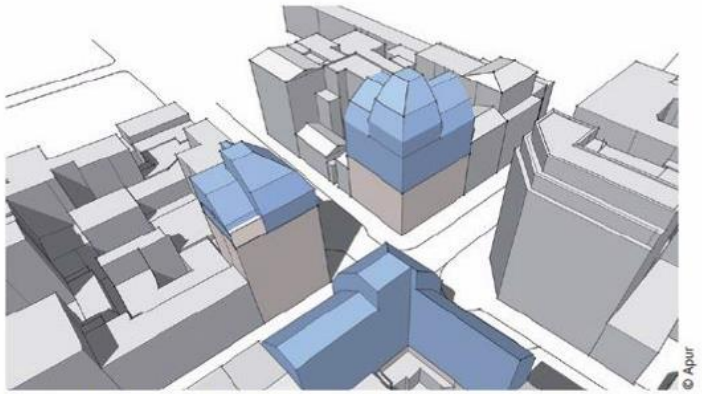


© Apur

Bâtiments à l'angle des rues Saint-Maur et Faubourg-du-Temple (11e)

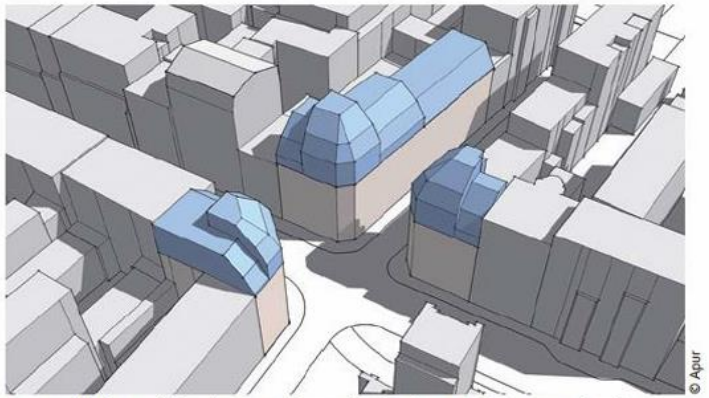
© Apur

Bâtiments à l'angle des rues Saint-Maur et de l'Orillon (11e)



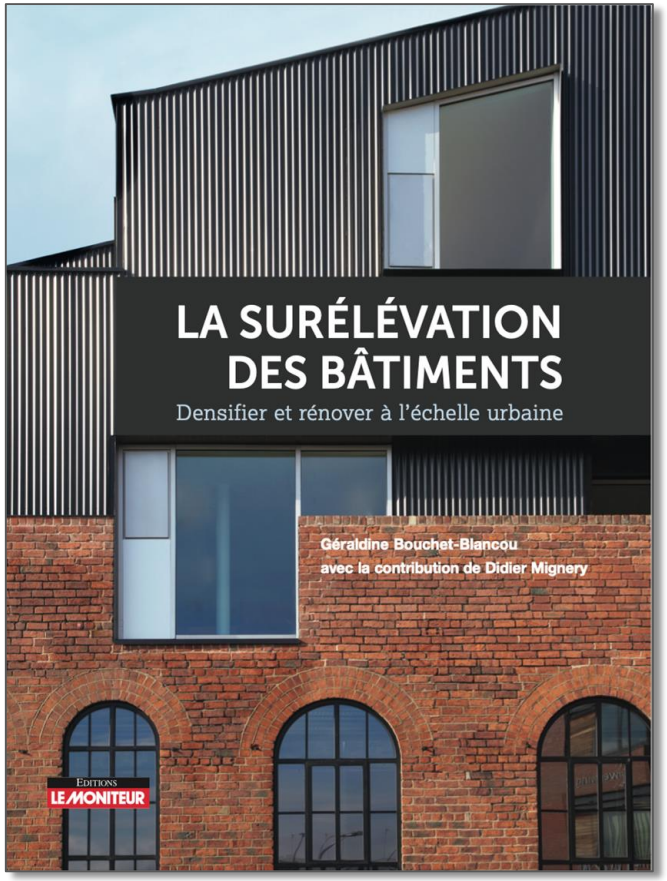
© Apur

Potentiel de surélévation avec les gabarits du PLU (COS supprimé)



© Apur

Potentiel de surélévation avec les gabarits du PLU (COS supprimé)



SOMMAIRE

FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE, À TRAVERS TROIS MÉTROPOLES EMBLÉMATIQUES

1 CONTOURS URBANISTIQUES D'UN PROJET DE SURÉLÉVATION 12

2 POTENTIEL ET MARCHÉ LIBÉRÉS : L'EXEMPLE DE PARIS 26

3 UNE LOI POUR SURÉLEVER : L'EXEMPLE DE GENÈVE 34

4 QUÊTE D'UNE DENSITÉ OPTIMALE : L'EXEMPLE DE BARCELONE 48

LA SURÉLÉVATION FACE AUX ENJEUX DE LA DENSIFICATION VERTICALE

5 SURÉLÉVATION ET LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION 62

6 SURÉLÉVATION ET FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION DU BÂTI 72

7 SURÉLÉVATION ET MIXITÉ SOCIALE 90

8 SURÉLÉVATION ET MARCHÉ IMMOBILIER 106

9 SURÉLÉVATION ET « MISE EN VALEUR » DU PATRIMOINE 118

10 LEVER LES FREINS À UN USAGE PERTINENT DE LA SURÉLÉVATION 140

MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE SURÉLÉVATION

11 ARCHITECTURE(S) DE LA SURÉLÉVATION 146

12 CONSTRUIRE SUR L'EXISTANT : MATÉRIAUX, SYSTÈMES ET CONTRAINTES 170

13 ASPECTS JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES 194

14 ESTIMER LES COÛTS MOYENS DE LA SURÉLÉVATION 210

DANS LES COULISSES D'UN PROJET DE SURÉLÉVATION : RETOURS SUR EXPÉRIENCE

SURÉLEVER EN AUTOPROMOTION 216

SURÉLEVER EN COPROPRIÉTÉ 224

SURÉLEVER EN RÉHABILITATION COMPLÈTE 230

SURÉLEVER LE LOGEMENT SOCIAL 236

SURÉLEVER LA MAISON DE VILLE 242

SURÉLEVER LE TERTIAIRE 246

Les conditions de réussite des projets de surélévation : décryptage juridique, réglementaire et normatif

Face aux enjeux actuels de sobriété foncière et de rénovation du parc bâti, la surélévation s'impose comme un levier stratégique de production de la ville sur elle-même. Derrière l'apparente simplicité de ce principe se cache toutefois une réalité bien plus complexe, où se conjuguent contraintes juridiques, normatives, patrimoniales, techniques et sociales. La phase de diagnostic constitue une étape déterminante : elle permet d'évaluer la capacité de l'existant (structure, fondations, géotechnique, performance énergétique) à accueillir une charge nouvelle. De cette analyse découlent les choix de conception, les matériaux mobilisables, les systèmes constructifs envisageables ainsi que les conditions de pilotage du chantier. Autant de paramètres qui engagent directement la faisabilité technique et économique de l'opération, et, *in fine*, sa réussite.

SOMMAIRE

1 • Cadres juridiques et fiscaux de la surélévation
2 • Déterminer le gabarit de la surélévation : règles et servitudes d'urbanisme
3 • La loi Huwart (loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025) : impacts pour la surélévation
4 • Surélever le patrimoine
5 • Surélever en copropriété : contraintes juridiques et modalités de décision
6 • Acceptabilité sociale de la surélévation : obligations réglementaires et leviers de négociation
7 • Normes techniques et constructives : cadre réglementaire et stratégies de conformité
8 • Conception architecturale et constructive : articuler projet et réglementation
9 • Exécution, pilotage et gestion du chantier de surélévation
10 • Conclusion : sécuriser les projets dans un environnement juridique fragmenté
11 • Références

Géraldine Bouchet-Blancou

Architecte diplômée d'État, Géraldine Bouchet-Blancou est l'auteure d'une thèse [1] ayant conduit à un ouvrage publié aux Éditions du Moniteur en 2023 [11]. Ses recherches et publications portent sur la densification urbaine, la préfabrication de l'habitat et les sujets croisant urbanisme et enjeux environnementaux.

1 Cadres juridiques et fiscaux de la surélévation

1.1 La définition juridique de la surélévation et sa distinction des autres interventions en toiture

La surélévation est définie par la jurisprudence comme l'exhaussement de la panne faîtière centrale, c'est-à-dire l'augmentation de hauteur de la ligne de faîtage du bâtiment [2]. Elle suppose l'ajout d'un ou plusieurs niveaux au-dessus de la construction existante, créant ainsi une surface habitable nouvelle dans un volume jusque-là inexistant. Mais elle peut également consister en une légère rehausse d'une charpente accompagnée d'un aménagement des combles. Dans tous les cas, la surélévation entraîne une transformation du gabarit (et *a fortiori* de la hauteur) de l'immeuble. Dans le cadre d'une copropriété, cela constitue une intervention soumise aux règles de majorité prévues par les articles 25 et 26 (pour les immeubles situés en secteur soumis au droit de préemption urbain) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 [3]. Il convient alors de distinguer clairement la surélévation d'autres formes d'interventions en toiture, qui ne relèvent pas du même régime juridique :

– le changement de pente de toiture, souvent utilisé pour rehausser légèrement les combles sans modifier la hauteur du faîtage, n'est pas considéré comme une surélévation *stricto sensu*, même s'il peut permettre la création de surfaces habitables ;

– l'aménagement de combles existants sans modification de la structure du toit ni du volume visible ne constitue pas une

BIBLIOGRAPHIE

- Bouchet-Blancou, G. (2026), Les conditions de réussite des projets de surélévation : décryptage juridique, réglementaire et normatif, Les Dossier Techniques de la Construction
- Bouchet-Blancou, G. (2025), La surélévation, nouvel outil de la sobriété foncière ou objet de convoitise de la ville néolibérale ?, Espaces & Sociétés, 194 (1), p.83-103.
- Bouchet-Blancou, G. (2025), La surélévation ou le potentiel de foncier aérien. Revue Urbanisme, p.60-61.
- Bouchet-Blancou, G. (2024), The low exploitability of upward extension's potential of a medium-sized city: findings and proposals. Rapport de recherche post-doctorale, Université de Strasbourg.
- Bouchet-Blancou, G. (2023), La surélévation, un projet urbain », interview de M. Frochaux, Tracés Espazium, Surélever la Suisse.
- Bouchet-Blancou, G. (2024), La mise en valeur du foncier aérien : effets escomptés vs effets réels, in *S'occuper de la vacance, la réhabilitation de la ville par ses occupants et pour ses usagers*, Actes de l'intervention à la 55e école urbaine de l'ARAU, Bruxelles.
- Bouchet-Blancou, G. (2024), La surélévation des bâtiments : potentiels, obstacles et solutions à l'exploitation du foncier aérien des villes. Actes de la conférence internationale Organic Cities, Science Po Paris, Villes Vivantes.
- Bouchet-Blancou, G. (2023), *La surélévation des bâtiments. Densifier et rénover à l'échelle urbaine*. Éditions du Moniteur, 272p.
- Bouchet-Blancou, G. (2021), L'impact de la densification de l'espace urbain sur l'immobilier, La surélévation, solution à la densification urbaine ?, Actes de la journée d'étude ESPI2R.

Tribunal de Strasbourg, Garcés De Seta Bonnet, Strasbourg, 2017

Les Dock, presqu'île Malraux, Heinz & Kehr, Strasbourg, 2014

Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

65 000
bâtiments analysés, tous programmes confondus (soit 100% du parc bâti)

dont

16 500
bâtiments avec potentiel réglementaire (soit 25% du parc bâti)

dont

3 500
bâtiments adaptés à la surélévation (soit 5,4% du parc bâti)

Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

HAL open science

The low exploitability of upward extension's potential of a medium-sized city: findings and proposals

Géraldine Bouchet-Blancou

▶ **To cite this version:**

Géraldine Bouchet-Blancou. The low exploitability of upward extension's potential of a medium-sized city: findings and proposals. Université de Strasbourg. 2024. hal-04785634

HAL Id: hal-04785634
https://hal.science/hal-04785634v1

Submitted on 15 Nov 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

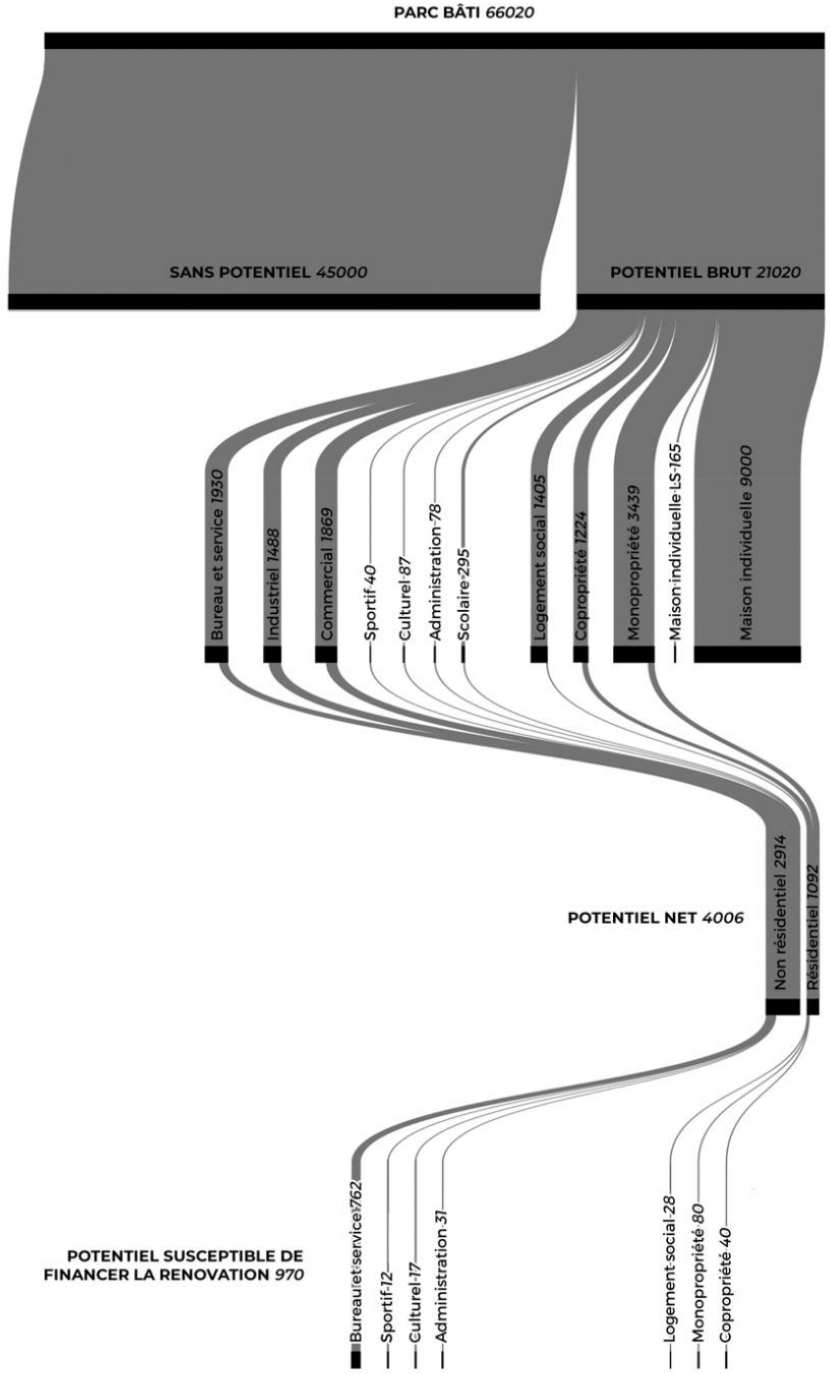


Schéma représentant le parc bâti de l'EMS et la proportion des différents types de potentiels

Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

Critères phase 1 (potentiel brut)

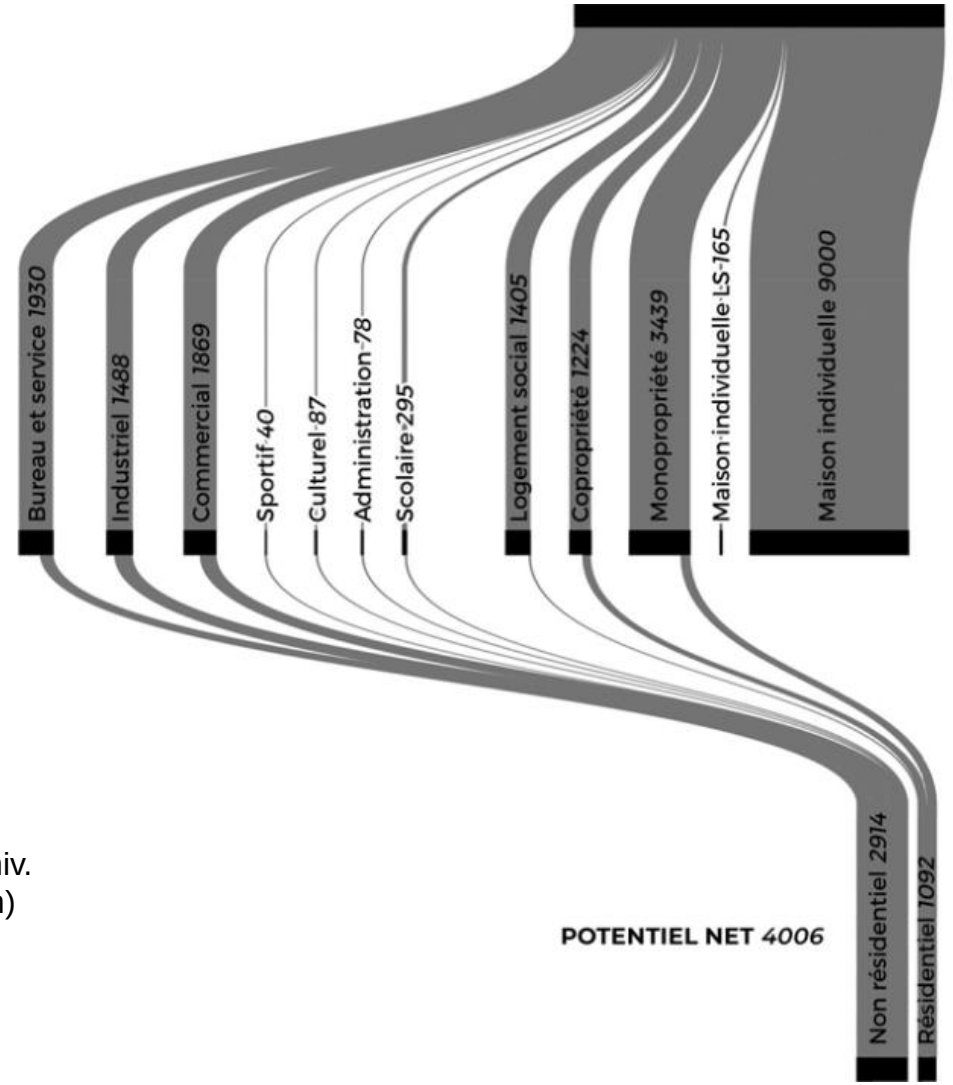
Hauteur existante des bâtiments,
Forme des toitures
Gabarits prescrits par le PLU,
Surface du potentiel de surélévation > 50m^2.
Gestion des bâtiments

Critères en phase 2 (potentiel net)

Prescription patrimoniale (exclusion)
PSMV (exclusion)
Maison individuelle (exclusion)
Sismique (2 niv de surélévation maxi)
Année de construction de l'immeuble (âge >2 ans)
Hauteur totale maxi <30m
Surface selon usage des bâtiments

- Ex : copropriété : surface potentielle min. >100m^2 sur 1 niv. ou 200m^2 sur 2 niv.
- Ex : logement social : surface potentielle min. >500m^2 sur 1 niv. ou 250m^2 sur 2 niv.

Insertion urbaine (< ou = à la hauteur moyenne des construction dans un périmètre de 100m)
Proximité aux transports publics (pour logement social)

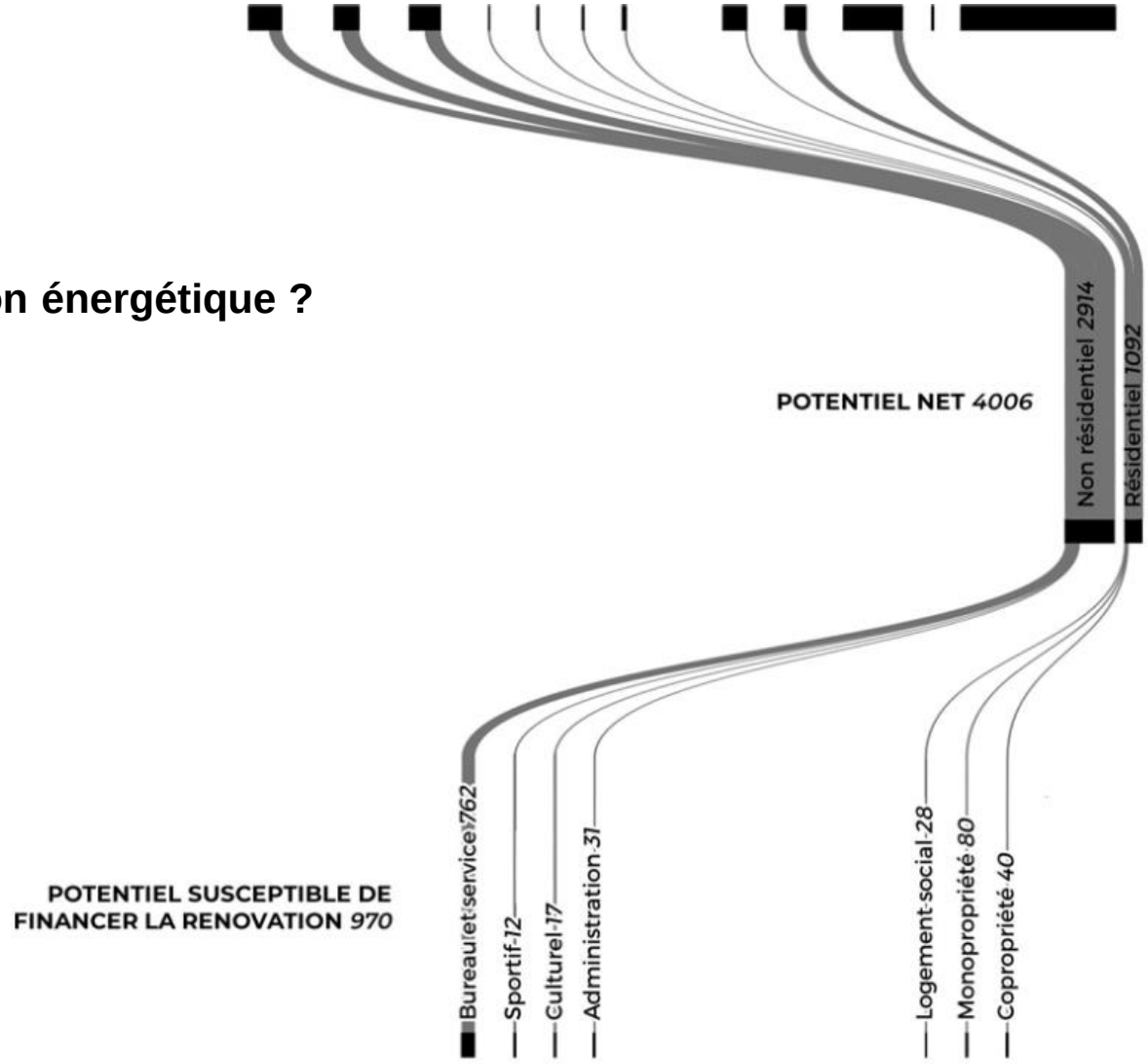


Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

Associer surélévation et financement de la rénovation énergétique ?

Critères croisés :
- Étiquette énergétique (DPE) E,F ou G
- Superficie du potentiel de surélévation (selon programme)
- Prix moyen de l'immobilier local

- Autres critères de la phase 2 selon programme
- Forme du toit (comble occupé / toit plat)
- Hors QPV (pour LS)
- Etc.…



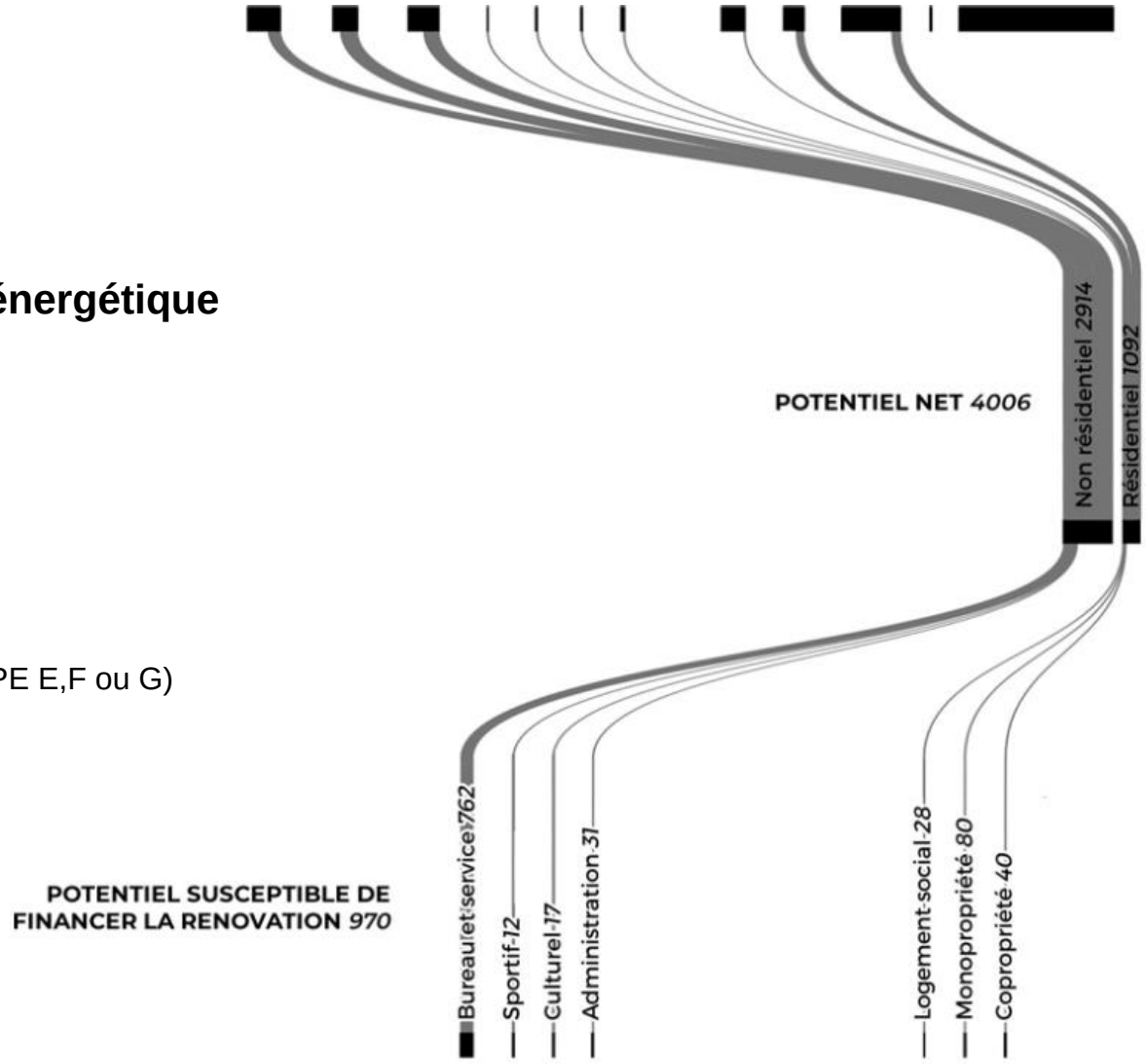
Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

Limites du modèle de financement de la rénovation énergétique

Copropriété :
- Superficie des potentiels (56% <200m^2)
- Peu de secteurs sont >4000 €/m^2 (+typologies bâties inadaptées)

Monopropriété :
- Donnée non fournie par UpFactor (sujet à creuser à nouveau)

Logement social :
- Parc déjà largement rénové (26% des bâtiments avec potentiel ont un DPE E,F ou G)



Étude des potentiels : territoire de l'Eurométropole

PRODUIRE UN MAXIMUM DE LOGEMENTS

BRUT : 1405 immeubles

Filtres : - surface potentielle >100m² sur 1 niv. ou >200 sur 2 niv.
- Hauteur max 30m

FILTRÉ : 52 immeubles

Filtres : - surface potentielle >500m² , >250m² sur 1 niv.
- Hauteur max 30m
- <500m transport collectif
- Toit plat
- Hors QPV

FINANCER LA RÉNOVATION

FILTRÉ : 28 immeubles

Filtres : - surface potentielle >500m² ,
- >250m² sur 1 niv., 2 niv max
- Hauteur max 30m
- <30% surface existante
- Toit plat
- Hors QPV
- DPE E,F,G

CIBLER LA CARENCE

FILTRÉ : 40 immeubles

Filtres : - surface potentielle >100m² ,
- Hauteur max 30m
- Toit plat
- Hors QPV
- Commune carencée

38 876 enregistrements

Aucun filtre actif

Filtres

Rechercher...

Classification

1	5 377
2	5 808
3	2 650
4	1 224
5-7	600
8-15	28

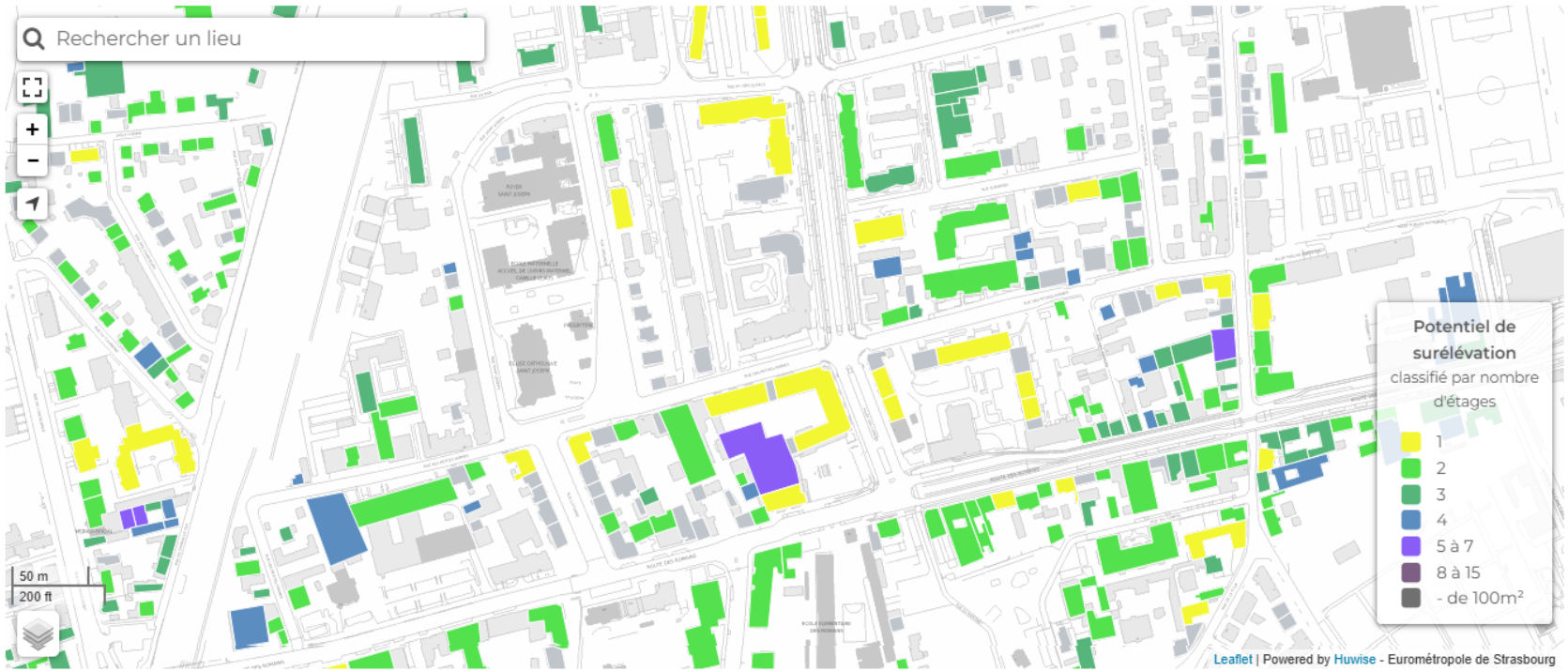
Usage

Résidentiel	31 004
Indifférencié	2 994
Commercial et services	2 054
Industriel	1 468
Annexe	990
Bâtiment public	133

› *Plus*

Potentiel de surélévation des bâtiments

Informations | Tableau | Carte | Export | API



Partager | Intégrer | Widget

https://data.strasbourg.eu/explore/embed/dataset/potentiel_surelevation_upfactor/custom/?disjunctive.classification&disjunctive.usage

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible
Coûts techniques élevés

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

>>> Enjeu principal = qualité du parc existant, pas la recherche de quantité

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

>>> Enjeu principal = qualité du parc existant, pas la recherche de quantité

Passer d'une logique de **densification** ⟶ à une logique de **requalification + recyclage urbain**

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

>>> Enjeu principal = qualité du parc existant, pas la recherche de quantité

Passer d'une logique de **densification** ⟶ à une logique de **requalification + recyclage urbain**

Angles d'intervention pertinents :

- Centres-bourgs et centralités
- Tissus déjà équipés
- Bâti à réhabiliter (copropriétés, logements énergivores, etc)

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

>>> Enjeu principal = qualité du parc existant, pas la recherche de quantité

Passer d'une logique de **densification** ⟶ à une logique de **requalification + recyclage urbain**

Angles d'intervention pertinents :

- Centres-bourgs et centralités
- Tissus déjà équipés
- Bâti à réhabiliter (copropriétés, logements énergivores, etc)

outil de production de logements

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Pression immobilière modérée à faible → faible rentabilité spontanée
Coûts techniques élevés → opérations rares et risquées (donc risque de surenchérissement des prix de sortie)

>>> Enjeu principal = qualité du parc existant, pas la recherche de quantité

Passer d'une logique de **densification** ⟶ à une logique de **requalification + recyclage urbain**

Angles d'intervention pertinents :
- Centres-bourgs et centralités
- Tissus déjà équipés
- Bâti à réhabiliter (copropriétés, logements énergivores, etc)

~~**outil de production de logements**~~ > un **levier de transformation qualitative du parc existant**

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

L'Atelier Zac Fonderie

drlw architectes (mandataire)
Livraison 2017
Client : Loft Company
S. P. : 5 744 m2
Coût : 5,3 M €
B.E.T : Structure Concept / Imaée / Venathec
Mission : Complète + OPC

Programme : 36 appartements (triplex) + bureaux + 1 restaurant en réhabilitation et surélévation d'un bâtiment industriel de la ZAC Fonderie.

Performance : Chaufferie collective / production photovoltaïque mutualisée / RT 2012

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

À encourager
✓ Surélévation adossée à une rénovation globale
✓ Interventions en bonne insertion paysagère et urbaine
✓ Programmes adaptés aux besoins locaux
✓ Démarche accompagnée (AMO, ingénierie publique)

À éviter
✕ Surélévation opportuniste sans amélioration du bâti
✕ Logique spéculative (inadaptée au marché local)
✕ Projets techniquement fragiles ou surdimensionnés
✕ Dégradation des paysages et du patrimoine

Quelle stratégie pour les territoires sud-Alsace ?

Passer d'opérations ponctuelles à une politique structurée

1_Cibler

- Identifier un gisement prioritaire (centralités, axes, copropriétés)
- Intégrer dans PLUi / PLH / OAP

2_Conditionner / encadrer

- Lier l'opération de surélévation à :
  - la rénovation énergétique
  - l'amélioration du bâti
  - la production de logements
- Règles qualitatives (hauteur, insertion, volumétrie)
- Approche au cas par cas (pas automatique)

3_Faciliter

- Supprimer les points bloquants (stationnement automobile, locaux vélo, SMS…)
- Pré-instruire les projets (gabarit, SDP, programme, obligations)

4_Accompagner

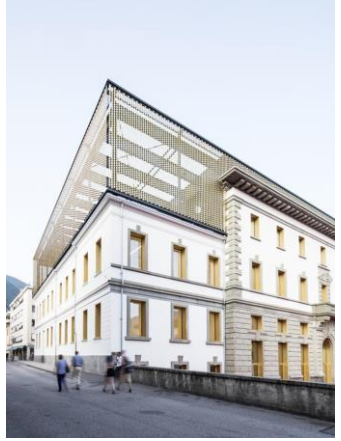
- Développer une ingénierie publique locale
- Soutenir les montages complexes (copropriétés, notamment dégradées) en finançant les études de faisabilité

Vincent Eschalier Architecte, Paris 13e, 2019

MIR Architectes, Paris 13e, 2013

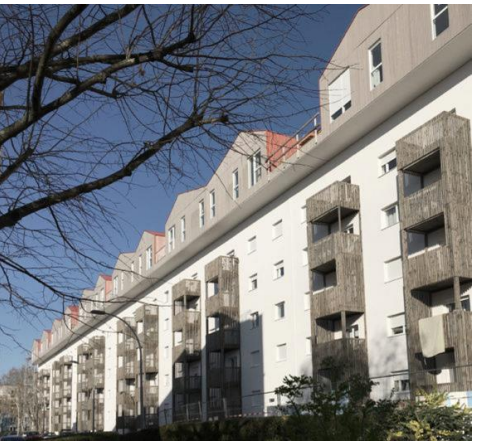
MVRDV, Rotterdam, 2006

BGKS Architekten, Vienne, 2010



AZPML/D. Franchini, Lucerne, 2017

S. Conder, Londres, 2017



Virtuel Architecture, Poissy, 2016.

J. Weichenberger, Vienne, 2012

La surélévation, un vrai potentiel demain ?

Expertise et retour d'expérience dans l'agglomération strasbourgeoise

Géraldine Bouchet-Blancou

Docteure en architecture et urbanisme, chercheuse associée au laboratoire AMUP

Chargée d'études à la planification urbaine, Eurométropole de Strasbourg

Kraus Schönberg Architects, Bradford, UK., 2009

Stramien Architects, Antwerp,

MIR Architectes, Paris, 2010

SHoP Architects, N.Y., 2012

Meili Peter Architekten, Zürich (Freilager), 2014