

La surélévation: un défi technique et architectural

Dans un contexte de densification des villes, la recherche d'un foncier pour s'agrandir peut s'avérer complexe ! Alors, avant d'envisager un déménagement, pourquoi ne pas étudier la piste d'une surélévation ? Voici quelques conseils à considérer pour bien se lancer .

Une réponse à la problématique de densification des villes

Dans les villes où la recherche de foncier n'est pas évidente, dans les zones où la réglementation ne permet pas de s'étendre au sol ou encore parce les espaces extérieurs sont qualitatifs et méritent d'être préservés, la surélévation peut constituer une réponse adaptée, voire la seule réponse possible pour répondre à un besoin d'augmentation de surface.

Faire cohabiter Ancien et Nouveau bâtiment

La surélévation peut être abordée de deux façons : soit comme une nouvelle construction sur un bâtiment existant, soit comme un prolongement du bâtiment existant.
Dans les deux cas, il faut se questionner sur les accès, les flux et liens entre les deux bâtiments. *Les accès doivent-ils être indépendants ? Faut-il prolonger les circulations verticales ou rajouter un nouvel ascenseur en façade ?*
D'ailleurs, le projet de surélévation peut aussi permettre de nouveaux investissements en remplaçant des équipements en fin de vie ou trop souvent défaillants.

La surélévation, un défi technique

Selon l'ampleur de la surélévation par rapport à la taille du bâtiment existant, celle-ci peut constituer un véritable défi technique et notamment structurel.
Il est donc indispensable de commencer par **établir un diagnostic structurel sur le bâtiment** existant afin d'en connaître les caractéristiques et charges admissibles pour les futures études de structures. En fonction des résultats, plusieurs réponses structurelles sont possibles pour aborder le projet :

- si la charge ajoutée peut être reprise par le bâtiment existant, alors la structure du nouveau bâtiment peut-être simplement posée. On privilégie généralement des structures en bois, plus légères.
- en cas de doute sur la capacité de reprise de l'existant, de nouvelles fondations et une nouvelle structure seront probablement envisagées, de type exosquelette pour éviter notamment les modifications sur l'existant. C'est l'hypothèse prudente qui a toutefois un coût non négligeable et peu donner des sueurs froides au maître d'ouvrage, si cela n'a pas

été suffisamment anticipé avant la phase d'étude !

Surélever un bâtiment, signifie aussi le raccorder aux différents réseaux / fluides : soit avec des équipements de production indépendants, soit en se raccordant sur les équipements de l'existant.
Là encore, des études sont nécessaires pour identifier si les capacités de production sont suffisantes et si les équipements nouveaux sont compatibles avec les technologies plus anciennes.

Quant aux équipements existants qui seraient positionnés en toiture ? Il ne faut évidemment pas l'oublier : la toiture peut parfois constituer un étage technique plus ou moins encombré. Dans ce cas, il faut prévoir un déplacement ou un repositionnement des équipements ou encore, un niveau technique intermédiaire entre les deux bâtiments pour les maintenir en place.

Lire l'article sur la mutualisation des espaces

Quelles nuisances pour les occupants ?

Lorsqu'il s'agit de surélever un bâtiment déjà occupé et en fonctionnement, l'organisation se complexifie car il s'agit de **limiter les nuisances aux occupants** pour éviter que le chantier ne devienne invivable et source de trop grandes tensions (bruit, poussière, coupures d'eau / électricité, difficulté de stationnement, etc).

En réalité cette organisation va dépendre des choix techniques retenus dans le projet (structure / raccordement aux réseaux et fluides / reprise éventuelle de l'isolation / etc). Il pourra être parfois nécessaire de reloger certains occupants ou de les informer sur des coupures ponctuelles, par exemple. **La communication auprès des occupants constitue un facteur à ne pas négliger** pour une meilleure acceptation du projet et des futures nuisances possibles.

Et la qualité architecturale dans tout ça ?

Construire un bâtiment sur un autre n'est pas neutre en termes d'architecture. Deux bâtiments, deux époques, deux architectes et donc **deux architectures à concilier**. Il faudra apporter une réflexion sur l'harmonie générale des façades. Certains feront le choix de marquer l'aspect du socle comme support d'une nouvelle architecture, quand d'autres pensent la façade dans sa globalité avec une certaine unité retravaillée. D'autres encore tentent de concilier ancien et nouveau avec le traitement d'une double-peau, par exemple. Mais, attention aux propositions rapportées et aux impacts pour les étages occupants ! Il ne faudrait pas amoindrir la qualité et le confort de l'existant, dans le seul but de créer une architecture harmonieuse.

La surélévation, oui mais à quel prix ?

La surélévation peut amener son lot de surprises qui ne seront pas toujours bonnes. La complexité technique est un facteur d'incertitude, notamment sur le volet structurel. Il peut impacter l'économie du projet. Pour bien préparer sa surélévation, il faut **anticiper les risques** au maximum en passant par **des études préalables** et ne pas négliger la part budgétaire relative aux aléas, car il y en aura toujours !

A.P.