

# LA SURÉLÉVATION POUR FINANCER LA RÉNOVATION GLOBALE

UP  
FAC  
TOR



# UPFACTOR

## FACILITATEUR DE SURÉLÉVATION



**EXPERTISE  
ARCHITECTURALE**



**EXPERTISE  
TECHNIQUE**



**TECHNOLOGIE  
DIGITALE**



**EXPERTISE  
JURIDIQUE**



**EXPERTISE  
FINANCIÈRE**

UpFactor© est une entreprise qui vise à automatiser et industrialiser le processus de surélévation via une suite d'outils logiciels pour détecter et faciliter, grâce à la smart data, l'identification à grande échelle du potentiel immobilier et du foncier aérien en particulier.

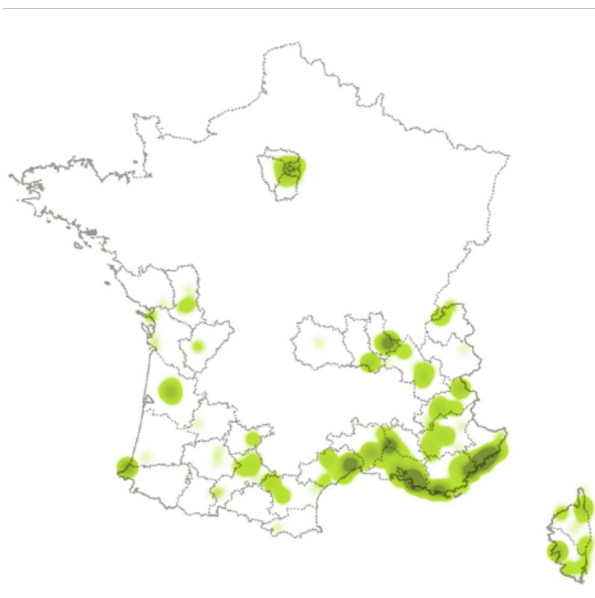
### NOTRE OBJECTIF ?

- Développer des territoires inexploités pour créer de nouveaux m<sup>2</sup>
- Aider les propriétaires et copropriétaires à mesurer le potentiel de leur patrimoine aérien
- Favoriser la rénovation globale du bâti existant

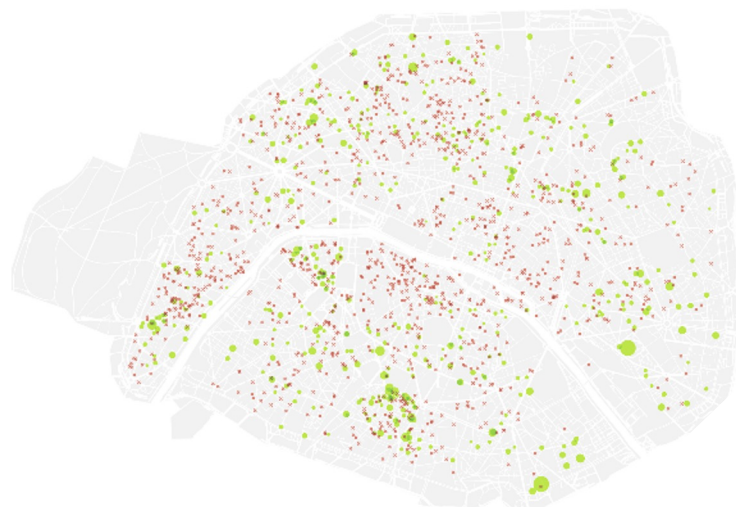
# UPFACTOR GEOSERVICES<sup>©</sup>

## LA SURÉLÉVATION À GRANDE ECHELLE

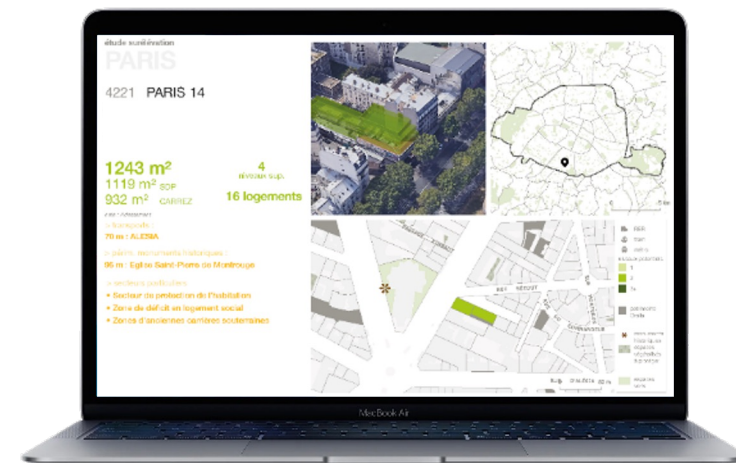
### DÉTECTION DES OPPORTUNITÉS



### SÉLECTION DES POTENTIELS



### MESURE DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE





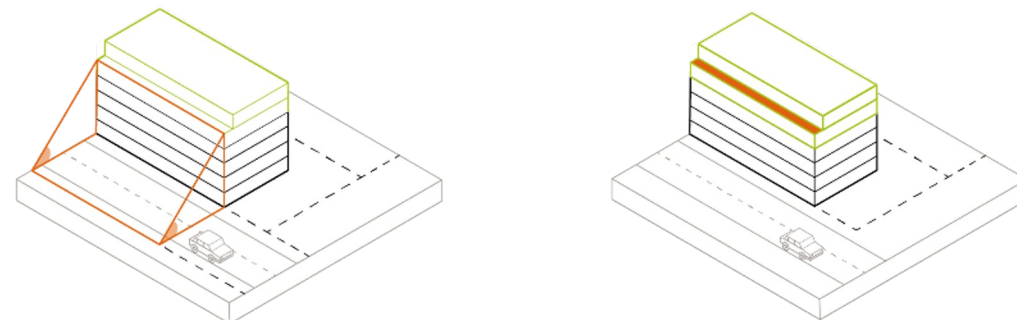
# UPFACTOR GEOSERVICES®

## PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

Notre SIG regroupe aussi l'ensemble des jeux de données réglementaires des PLU des communes étudiées (plans de zonage, plans des hauteurs, secteurs particuliers, bâtiments protégés, etc.)

Les règles des PLU encadrant la surélévation (hauteurs et surfaces maximales, implantations et retraits) sont rationalisées puis intégrées dans notre logiciel pour une estimation du potentiel de surélévation de chaque bâtiment en un clic, visualisable dans une interface web.

L'outil GEOSERVICES® détermine également la faisabilité des surélévations selon la morphologie des bâtiments ainsi que leur emplacement (périmètre des monuments historiques, proximité aux transports, etc.)



Exemple d'une règle exprimant une hauteur de façade maximale définie par la voie et un retrait de couronnement de distance fixe (UPFACTOR)

Bâtiment	Surface	Niveaux
Bâtiment 1	834 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 2	832 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 3	829 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 4	826 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 5	Pas de diagnostic	Pas de diagnostic
Bâtiment 6	566 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 7	565 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.
Bâtiment 8	562 m <sup>2</sup>	2 niv. supp.

UPFACTOR GEOSERVICES®

- Études
- Analyse
  - Hauteur moyenne des voisins
  - Potentiel
  - Grille de hauteurs
  - Emprise bâti
  - Largeur de voie
  - Mur
  - Bandes de constructibilité
- Transports
- Cadastre
  - Parcelles
- Règles
  - Filets
  - Zonage
- Admin
  - Découpage communal
- Relief


# UPFACTOR GEOSERVICES®

## PROPTech AU SERVICE DE LA SURÉLÉVATION

GEOSERVICES Rechercher une adresse ANALYSER

Sélectionner une étude CHLM

	addressQuery	addressFound
<input type="checkbox"/>	1 96 Avenue Debourg 69007 Lyon	96 Avenue Debourg 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	2 27 BIS RUE J.LOUVEL TESSIER Paris	27b Rue Jacques Louvel-Tessier 75010 Paris
<input type="checkbox"/>	3 7 Rue Courtois 93500 Pantin	7 Rue Courtois 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	4 19 Rue Henry Bordeaux 74000 Annecy	19 Rue Henry Bordeaux 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	5 112 Rue Marius Berliet 69008 Lyon	112 Rue Marius Berliet 69008 Lyon
<input type="checkbox"/>	6 188 Grande Rue 69600 OULLINS	188 Grande Rue 69600 Oullins
<input type="checkbox"/>	7 76 Rue des Meuniers 92220 Bagneux	76 Rue des Meuniers 92220 Bagneux
<input type="checkbox"/>	8 41bis Avenue Henri Barbusse 92220 Bagneux	41bis Avenue Henri Barbusse 92220 Bagneux
<input type="checkbox"/>	9 3 Rue Chausson 69200 Vénissieux	3 Rue Chausson 69200 Vénissieux
<input type="checkbox"/>	10 25 rue du Docteur Heulin Paris	25 Rue du Docteur Heulin 75017 Paris
<input type="checkbox"/>	11 8 Avenue Foch 69006 Lyon	8 Avenue Maréchal Foch 69006 Lyon
<input type="checkbox"/>	12 6 Rue du Port 92110 Clichy	6 Rue du Port 92110 Clichy
<input type="checkbox"/>	13 21 Rue du Docteur Gallet 74000 Annecy	21 Rue du Docteur Gallet 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	14 10 ALLEE LEON GAMBETTA Clichy	10 Allées Léon Gambetta 92110 Clichy
<input type="checkbox"/>	15 84 Rue Chevreul 69007 Lyon	84 Rue Chevreul 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	16 125 Avenue Jean Lollive 93500 Pantin	125 Avenue Jean Lollive 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	17 300 Cours Emile Zola 69100 Villeurbanne	300 Cours Emile Zola 69100 Villeurbanne
<input type="checkbox"/>	18 8 Rue Béchevelin 69007 Lyon	8 Rue Béchevelin 69007 Lyon
<input type="checkbox"/>	19 1 Rue Jean Ottavi 69100 Villeurbanne	1 Rue Jean Ottavi 69100 Villeurbanne
<input type="checkbox"/>	20 73 Route du Périmètre 74000 Annecy	73 Route du Périmètre (Annecy) 74000 Annecy
<input type="checkbox"/>	21 217 Avenue Félix Faure 69003 Lyon	217 Avenue Félix Faure 69003 Lyon
<input type="checkbox"/>	22 2 Rue Vaucanson 93500 Pantin	2 Rue Vaucanson 93500 Pantin
<input type="checkbox"/>	23 22 Avenue Jacques Duclos 69200 Vénissieux	22 Avenue Jacques Duclos 69200 Vénissieux
<input type="checkbox"/>	24 4 Rue Jules Vallès 75011 Paris	4 Rue Jules Vallès 75011 Paris

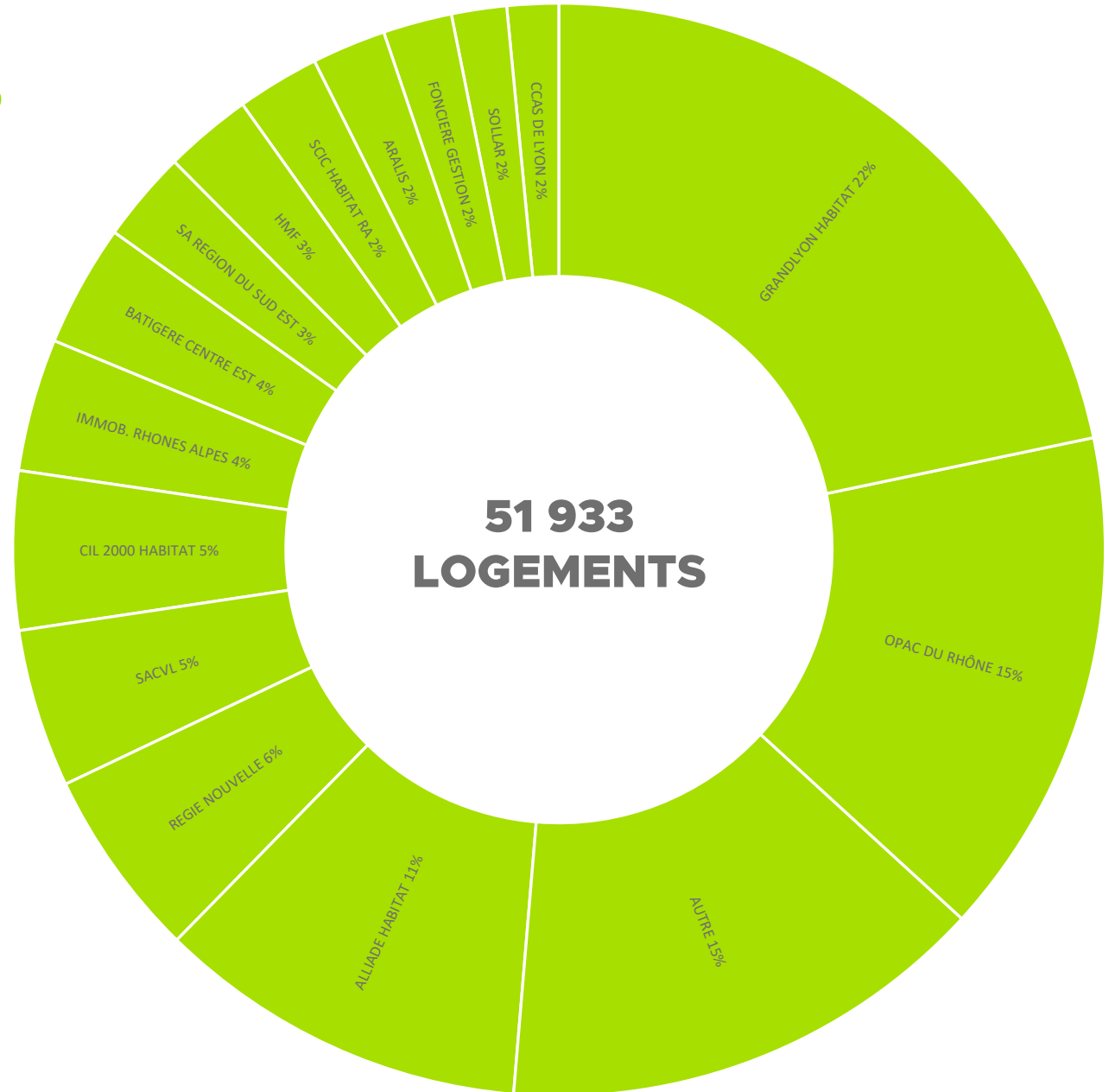


# SCANS SURELEVATION GRAND LYON

GRANDLYON  
la métropole



# LE PARC SOCIAL LYONNAIS



**3F** Immobilière Rhône-Alpes  
Groupe ActionLogement

**Alliaide Habitat**  
Groupe ActionLogement

VILLE DE LYON | Centre Communal d'Action Sociale

Espacil  
Groupe ActionLogement

100vies  
Sollar

**ER** HABITAT EN RÉGION SUD-EST

GRAND LYON HABITAT

**B** BATIGERE RHÔNE-ALPES

FONDATION ARALIS  
LOGEMENT ACCOMPAGNE

**SACVL**  
LA VILLE ÉQUILIBRÉE

**OPAC**  
DURHÔNE

# DIAGNOSTIC SURELEVATION GRAND LYON

GRAND LYON  
la métropole



**2200 immeubles**

de logement social étudiés sur la ville de Lyon

**13%** des immeubles favorables à la surélévation

jusqu'à **250000 m<sup>2</sup> à créer**

en surélévation sur le parc social de la ville de Lyon

soit près de **3000 logements**



# BAILLEURS SOCIAUX SCAN & FAISABILITÉS

Alliade Habitat 

Groupe ActionLogement

**3077**  
**RUE DE CUIRE**  
LYON 4E  
30 RUE ROSSET ; 52 & 54 RUE DE CUIRE

**820 m<sup>2</sup>**  
738 m<sup>2</sup> SDP (90%)  
615 m<sup>2</sup> CARREZ (75%)

2 niveaux sup.  
10 logements (60m<sup>2</sup>)

note :  
Règle d'implantation par rapport aux limites latérales alternative : pas d'ouverture de baies sur les murs latéraux surélevés

- 5 places de stationnement à créer (logement social, 0,5 place/lgt)
- à - de 500 m des transports (Hénon : 190 m)
- périmètre des monuments historiques (206 m)

**446**  
**MÉTRAL**  
VILLEURBANNE  
5 & 7 IMPASSE MÉTRAL (10 & 12 RUE MARIA CASARÉS)

**2190 m<sup>2</sup>**  
1971 m<sup>2</sup> SDP (90%)  
1643 m<sup>2</sup> CARREZ (75%)

2 à 4 niveaux sup.  
27 logements (60m<sup>2</sup>)

- 13 places de stationnement à créer (logement social, 0,5 place/lgt)
- à - de 500 m des transports (Vieurbanne : 286 m)
- périmètre des monuments historiques (206 m)











**Test sur 12 sites prioritaires**  
*Besoin en travaux et attractivité*  
**Potentiel brut de 12 690 m<sup>2</sup>**  
*166 logements potentiels*

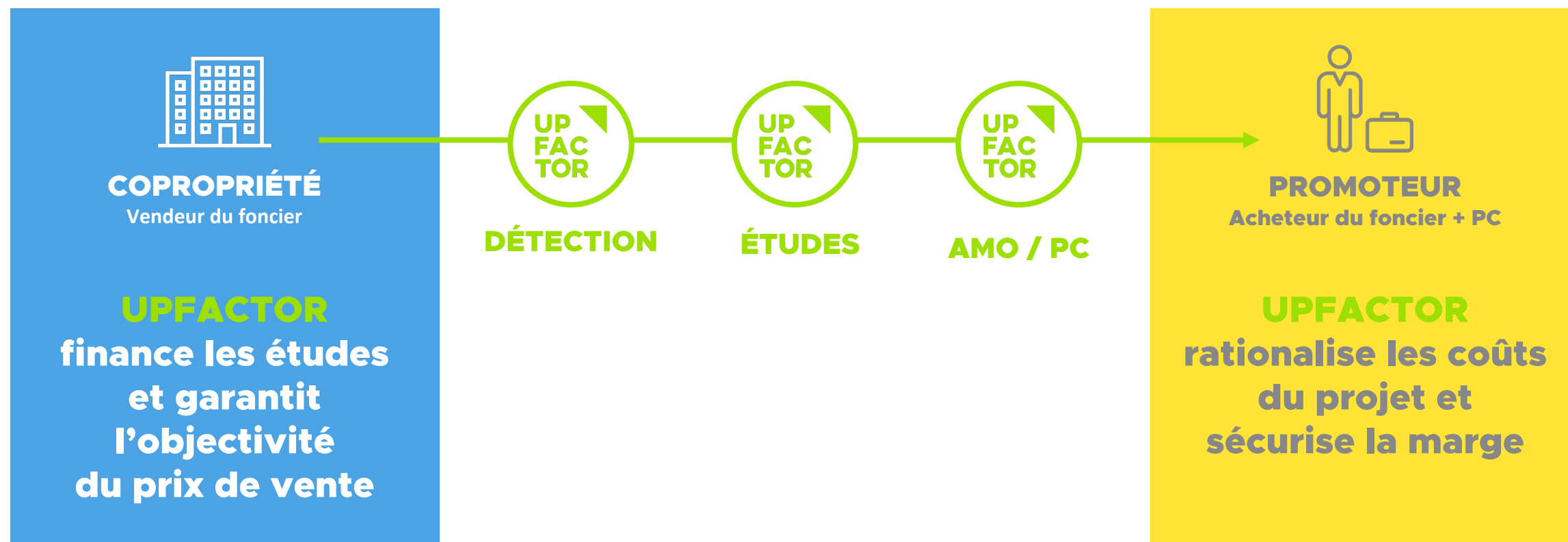
**> 3 études réglementaires**  
*5 imp. Métral 69100 VILLEURBANNE*  
*Rue Feuillat 69003 Lyon*  
*35-47, av. St Exupéry 69100 VILLEURBANNE*

**+67 logements**

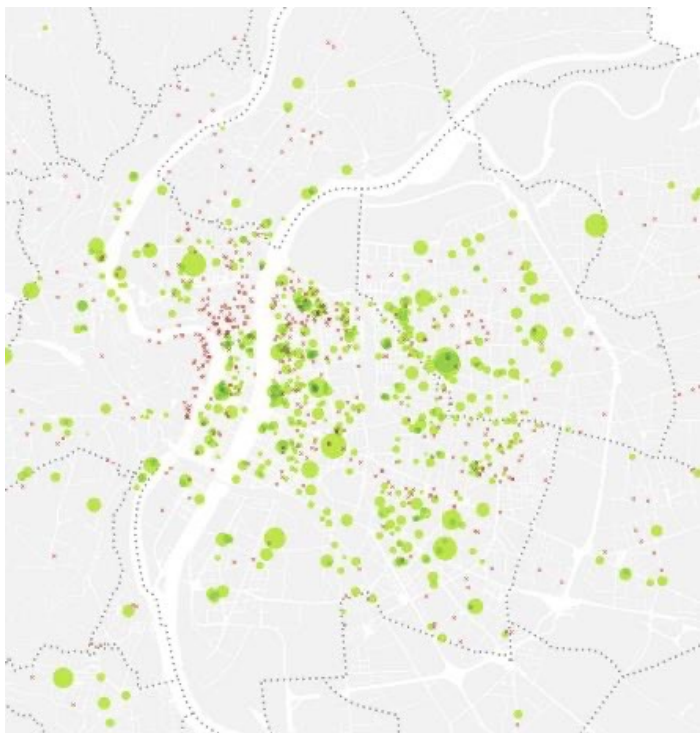
**> 1 étude approfondie**  
*Rue Feuillat 69003 Lyon*  
**+ 20 logements**

# UNE SOLUTION UNIQUE ET INÉDITE POUR CONVAINCRE LES COPROPRIÉTÉS

Un positionnement tiers de confiance dans la chaîne de valeur



# SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ PATRIMOINE EN GESTION



## Métropole de Lyon

1265 adresses  
dont 892 à Lyon

**430 bâtiments**  
**>200m<sup>2</sup> de potentiel**

**23% du bâti**

## Île-de-France

2543 adresses  
dont 2161 à Paris

**314 bâtiments**  
**>200m<sup>2</sup> de potentiel**

**12% du bâti**

# TYPLOGIES DE PROJET

## 1. ÉTUDE & DÉCISION

### PROJET GLOBAL SURÉLÉVATION & RÉNOVATION

- Un unique projet indissociable
- Pas de frais d'étude pour la copropriété
- Établissement d'un programme de travaux avec socle + option

#### VOTE EN AG

- Les 2 ou aucun

### RÉNOVATION AVEC OPTION SURÉLÉVATION

- Le SDC réalise et finance l'étude de sa rénovation
- La surélévation est proposée en option (sans frais pour le SDC)

#### VOTE EN AG

- Rénovation
- Rénovation et surélévation
- Aucun

## 2. VENTE DES DROITS À CONSTRUIRE

### CONSTRUCTION

Le promoteur réalise et finance l'intégralité des travaux de surélévation et gère la commercialisation des appartements créés en surélévation

### MODALITÉS DE PAIEMENT possibles



#### PAIEMENT EN TRAVAUX (exclusif au projet global)

Le promoteur réalise et finance des travaux de rénovation globale en tant que maîtrise d'ouvrage déléguée ou contractant général



#### PAIEMENT EN NUMÉRAIRE

Le promoteur, verse une soulte en numéraire à la copropriété.



#### TRAVAUX ÉVITÉS (uniquement ou en bonus)

Les copropriétaires bénéficient des travaux induits ou nécessaires à la surélévation (pose d'une nouvelle toiture, installation ascenseur).  
Les copropriétaires doivent toutefois financer la rénovation de leur immeuble.

# GAILLARD (74)



## RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION



**SOiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



F — 89

### PROJET GLOBAL SURÉLÉVATION & RÉNOVATION

**VOTE EN AG**

À venir ...

#### PAIEMENT DU DROIT À CONSTRUIRE

- Paiement en travaux : 1 000 000 €
- Travaux évités : 1 600 000 €

#### Reste à financer :

- Subventions estimées : 1 800 000 €
- Reste à charge copropriété : 900 000 €

# GAILLARD (74)



## RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION



**SOliHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



A — 4

### PROJET GLOBAL SURÉLÉVATION & RÉNOVATION

**VOTE EN AG**

À venir ...

#### PAIEMENT DU DROIT À CONSTRUIRE

- Paiement en travaux : 1 000 000 €
- Travaux évités : 1 600 000 €

#### Reste à financer :

- Subventions estimées : 1 800 000 €
- Reste à charge copropriété : 900 000 €

## RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION



### Travaux extérieurs :

Requalification du parking  
Portails et contrôle d'accès  
Aménagements paysagers  
Création local OM  
Arceaux parking  
IRVE



### Parties communes :

Rénovation halls, paliers, escaliers (sols, murs, plafonds, luminaires)  
Contrôle d'accès et sécurisation  
Locaux vélos / bâtiment  
Électricité dans les communs  
Vidéosurveillance



### Façades & Isolation :

ITE des façades  
Isolation des planchers bas  
Remplacement menuiseries des communs  
Fermeture des balcons



### Chauffage, ECS, Plomberie :

VMC hygroréglables  
PAC air/eau par bâtiment  
Robinets thermostatiques  
Désembouage des réseaux  
Réseau ECS + EF  
Photovoltaïque



### Couverture & Étanchéité :

Nouvelles toitures



### Balcons :

Agrandissement  
Nouveaux garde-corps



### Accessibilité :

Installation d'ascenseurs



### Installations & Honoraires

Mutualisée

Travaux de base / Travaux en option / Travaux évités

# CHARBONNIÈRES (69)

## RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION



Urbanis / Solutions  
Rénovation



### RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION

#### VOTE EN AG

Rénovation et surélévation

#### Travaux d'isolation de l'enveloppe

- Etanchéité et isolation des toitures
- Ravalement et I.T.E
- BSO avec isolation des tableaux
- Généralisation du double vitrage
- Isolation des planchers bas de l'entresol

#### Travaux d'amélioration des systèmes

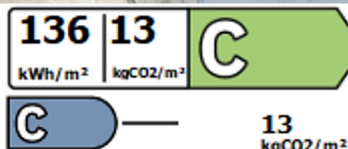
- Optimisation de la distribution du chauffage
- VMC
- Rénovation des réseaux d'évacuation
- Remplacement des portes de garages
- Installation de production photovoltaïque

# CHARBONNIÈRES (69)

## RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION



Urbanis / Solutions  
Rénovation



### RÉNOVATION GLOBALE AVEC OPTION SURÉLÉVATION

#### VOTE EN AG

Rénovation et surélévation

#### PAIEMENT DU DROIT À CONSTRUIRE

Soulte : 300 000 €

Travaux évités :

- Rénovation du hall
- Création d'un local vélos
- Création d'un local OM
- Nouvelle toiture du commerce



<https://www.anil.org/publications-experte/guide-surelevation-copropriete/>



La Surélévation des Bâtiments, densification à l'échelle urbaine  
Livre le MONITEUR

## CONTACT

5 BIS RUE D'UZÈS 75002 PARIS

+ 33 (0)1 48 42 28 92

[CONTACT@UPFACTOR.FR](mailto:CONTACT@UPFACTOR.FR)

Urbanis / Solutions  
Rénovation

UP  
FA faire l'avenir  
utiliser le présent

OPTIMBATI®  
Rénovation énergétique de bâtiments

Le projet de rénovation énergétique globale et de surélévation de la copropriété Les Ombrages



---

# Le projet technique



## Un projet construit selon 2 axes principaux

---

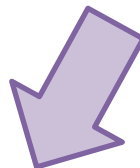
Un cœur de projet



Un ensemble  
cohérent de lots  
indissociables

Soumis au vote  
collectif en un seul et  
même bloc

Des options



Des options  
collectives

Soumises au  
vote collectif



Des options  
privatives

« A la carte »  
sur choix de  
chaque  
copropriétaire

# Le périmètre du projet

## Cœur de projet

### Travaux d'isolation de l'enveloppe

- Réfection de l'étanchéité et isolation des **toitures**
- Ravalement de **façades** et Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des **occultations** avec isolation des tableaux
- Généralisation du **double vitrage**
- Isolation des **planchers bas** de l'entresol

### Travaux de mise en sécurité

- Diagnostic de sécurité des installations électriques privatives

### Travaux d'amélioration des systèmes et réseaux

- Optimisation de la distribution du **chauffage**
- Amélioration du système de **ventilation**
- Rénovation des réseaux d'évacuation d'**eaux usées**
- Evacuation **vide-ordure**
- Remplacement des **portes de garages**
- Rénovation de l'**interphonie**
- Installation de production **photovoltaïque**

## Options

- Création d'**ascenseurs**
- Embellissement des **parties communes**
- Création de **balcons**
- Remplacement des **portes palières** des appartements
- **Surélévation de la Caisse d'Epargne**

# Les coûts du coeur de projet

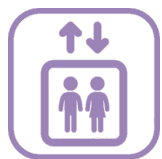
---

Postes de travaux collectifs	Montant TTC
Coût des Travaux Collectifs	1 439 812 €
Coût des Travaux Privatifs	150 210 €
Aléas travaux 5%	79 501 €
<b>TOTAL TRAVAUX avec aléas</b>	<b>1 669 523 €</b>
Honoraires techniques et administratifs	185 788 €
<b>TOTAL TRAVAUX avec aléas et HONORAIRES</b>	<b>1 855 311 €</b>

# Les options collectives (montants en €TTC et tous frais inclus)



II	Option	Embellissement des communs	€ TTC
		<b>Total</b>	<b>48 538 €</b>



II	Option	Création d'ascenseurs	€ TTC
	Lot8	Création d'ascenseurs	408 240 €
	Lot8bis	Serrurerie-Ascenseurs	37 928 €
	Lot8ter	Maçonnerie Ascenseurs	127 398 €
	A	Frais Annexes	94 345 €
		<b>Total</b>	<b>667 910 €</b>



II	Option	Création de balcons	€ TTC
	Lot13 (2)	Métallerie Balcons	744 326 €
	Lot13bis (2)	Maçonnerie balcons	51 480 €
	A	Frais Annexes	133 364 €
		<b>Total</b>	<b>929 169 €</b>

---

# Les aides mobilisées et l'importance du projet de surélévation



## Les aides mobilisées sur ce projet

Aides collectives (syndicat de copropriétaires)



Aides individuelles (copropriétaires occupants)

# MaPrimeRénov' Copropriété



# Les aides collectives estimées

	Les subventions collectives au syndicat des copropriétaires
Ma Prime Renov Copropriété Socle	405 000 €
Ecorenov' Bonus Isolation Biosourcé	72 000 €
Ecorenov' Bonus Confort d'Été	19 200 €
MPR Subvention honoraires techniques	48 536 €
<b>Total Aides collectives estimées*</b>	<b>544 736 €</b>
<b>Vente des droits à surélever</b>	<b>300 000 €</b>
<b>Soit une prise en charge du projet à</b>	<b>46 %</b>

*\*Subventions données à titre indicatif, sous réserve de validation des aides par les partenaires, et ne tenant pas compte des aides individuelles supplémentaires selon les revenus des ménages*

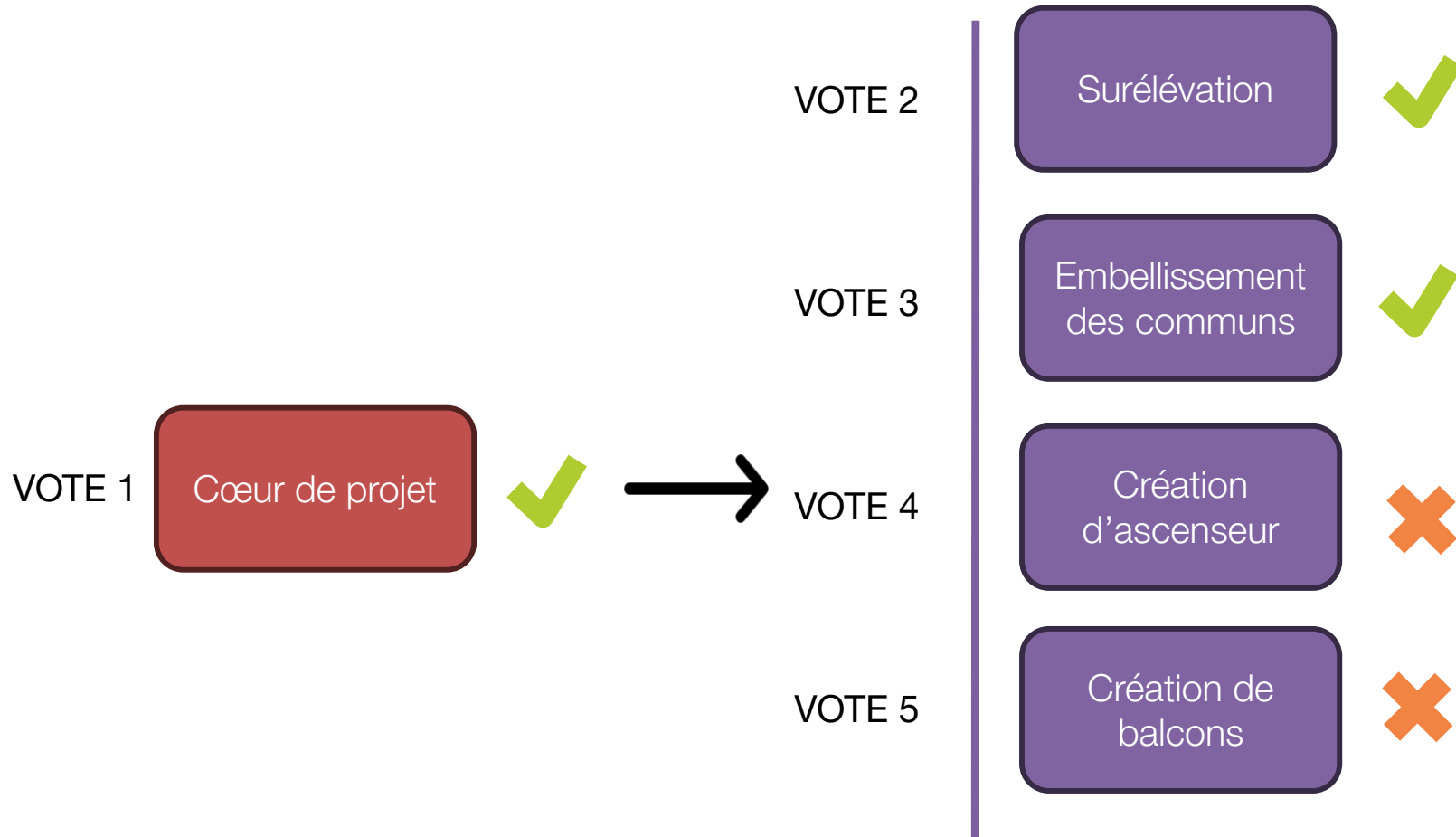
---

# Le vote des travaux et quote-parts finales







# Les choix faits en AG

---



# Quotes-parts moyennes par typologie d'appartement

		projet de travaux en €TTC				
		T1 12 tantièmes	T2 22 tantièmes	T3 26 tantièmes	T4 32 tantièmes	T5 35 Tant
	<b>Quote Part Totale</b>	22 394 €	35 660 €	43 557 €	53 397 €	60 879 €
Subventions versées en fin de chantier 	 <b>Subventions collectives*</b>	10 11 €	16 298 €	20 102 €	24 212 €	28 801 €
	<b>Reste à charge total après subventions</b>	12 283 €	19 361 €	23 455 €	29 184 €	32 078 €
Hors économies d'énergie post trav 	<b>Financement Quote part totale avec les prêts collectifs sur 15 ans**</b>	68 €	108 €	130 €	162 €	178 €

\*Subventions donnés à titre indicatif, sous réserve de validation des aides par les partenaires, et **ne tenant pas compte des aides individuelles supplémentaires** selon les revenus des ménages

\*\* estimation à confirmer avec les organismes bancaires