

Projets de Surélévation : Maîtriser le montage technique, juridique et financier

Lien : https://afrique-formation.com/formation/projets-de-surelevation-maitriser-le-montage-technique-juridique-et-financier

DURÉE
8 jours (56h)

RÉFÉRENCE
INF742

CATÉGORIE
Management de Projets d'Infrastructures

Afrique Formation

OBJECTIFS DE LA FORMATION

À l'issue de cette formation, vous serez capable de :

- Identifier le potentiel de surélévation d'un bâtiment au regard du PLU et de la structure
- Maîtriser les techniques constructives légères (Bois/Acier) et la préfabrication hors-site
- Élaborer un montage juridique et financier permettant de financer la rénovation énergétique
- Gérer les spécificités d'un chantier en milieu occupé et en zone urbaine dense
- Convaincre et accompagner une copropriété dans le processus de vote et de réalisation
- Intégrer les contraintes de sécurité incendie et d'accessibilité dans la conception
- Analyser la rentabilité d'une opération de promotion immobilière en surélévation

POUR QUI ?

- Architectes et maîtres d'œuvre souhaitant se spécialiser en réhabilitation
- Ingénieurs structure et bureaux d'études techniques
- Promoteurs immobiliers et développeurs fonciers (recherche de dents creuses)
- Bailleurs sociaux et gestionnaires de patrimoine immobilier
- Syndics de copropriété et administrateurs de biens
- Urbanistes et instructeurs de permis de construire en collectivités
- Économistes de la construction et experts immobiliers

Afrique Formation

AFRIQUE FORMATION
La Référence en Afrique pour la Formation



Programme détaillé

1 / Enjeux de la densification urbaine et contexte réglementaire

- Comprendre les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et la loi Climat et Résilience
- Analyse du marché de la surélévation : opportunités en zones tendues et dents creuses
- Les avantages écologiques : bilan carbone et lutte contre l'étalement urbain

2 / Analyse de la faisabilité urbanistique (PLU et Gabarit)

- Lecture du Plan Local d'Urbanisme : hauteur maximale, emprise au sol et prospects
- Calcul des droits à construire résiduels et analyse du gabarit enveloppe
- Gestion des contraintes patrimoniales (ABF) et servitudes de vue

3 / Audit technique du bâtiment existant : Les préalables

- Analyse de la capacité portante des fondations et de la structure verticale
- Diagnostic de l'état de la toiture-terrasse ou de la charpente existante
- Vérification des réseaux (fluides, évacuations) et colonnes montantes

4 / Contraintes réglementaires techniques : Incendie et Accessibilité

- Impact de la surélévation sur le classement du bâtiment (Famille 2, 3, ou IGH)
- Mise aux normes accessibilité PMR : prolongation ou création d'ascenseur
- Gestion des issues de secours et de l'enclavement des niveaux créés

Afrique Formation

5 / Stratégies structurelles : Report de charges et indépendance

- Technique de report de charges sur les murs porteurs existants
- Création d'une structure exosquelette indépendante pour ne pas charger l'existant
- Renforcement des fondations par micropieux ou reprises en sous-œuvre

6 / Choix constructifs : La prédominance de la filière sèche

- Avantages du bois (CLT, Ossature) pour la légèreté structurelle
- Utilisation de l'acier pour les portées et la rapidité de mise en œuvre
- Comparatif poids/carbone entre solution béton allégé et solution biosourcée

7 / La construction Hors-Site : Réduire les nuisances

- Intérêt de la préfabrication 2D (panneaux) ou 3D (modules) en milieu urbain dense
- Gestion du levage et du grutage dans des rues étroites
- Réduction drastique des délais de chantier grâce à l'industrialisation

8 / Organisation du chantier en milieu occupé

- Sécurisation des accès et protection des habitants pendant les travaux
- Gestion des nuisances sonores et de la poussière (phasing des travaux)
- Communication et concertation avec les résidents pour l'acceptabilité

9 / Le cadre juridique de la copropriété (Loi ALUR et ELAN)

- Règles de majorité pour le vote des travaux de surélévation en Assemblée Générale
- Mécanisme du droit de préemption des copropriétaires du dernier étage
- Modification du Règlement de Copropriété (RCP) et recalcul des tantièmes

10 / Montage financier : Valorisation des droits à construire

- Estimation de la valeur du foncier aérien (charge foncière)
- Équilibre financier : Coût de construction vs Prix de sortie au m²

Afrique Formation

- Modèle économique de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

11 / Le levier pour la rénovation énergétique globale

- Utiliser la vente des droits à construire pour financer l'isolation du bâtiment existant
- Synergie technique : Réfection de l'étanchéité et isolation en toiture
- Amélioration du DPE collectif et valorisation du patrimoine des copropriétaires

12 / Montage d'opération et acteurs du projet

- Rôle du promoteur immobilier spécialisé en surélévation vs auto-promotion
- Assurances spécifiques : Dommages-Ouvrage (DO) exigu et garantie des existants
- Contractualisation avec le syndicat des copropriétaires

13 / Architecture et intégration urbaine

- Traitement de la liaison entre l'ancien et le nouveau (mimétisme ou rupture)
- Conception des espaces extérieurs (terrasses, toitures végétalisées)
- Respect de l'harmonie des façades et du rythme des ouvertures

14 / Études de cas et retours d'expérience

- Analyse d'un projet de surélévation en ossature bois sur immeuble haussmannien
- Analyse d'un projet de densification sur bâti social des années 70
- Bilan des pathologies courantes et points de vigilance (étanchéité, acoustique)

Afrique Formation

Approche pédagogique

- Support Ecrit et Projection
- Exposés Interactifs, Podcasts et Vidéos
- Brainstorming et Jeux de Rôle
- Mises en Situation pour faciliter l'assimilation
- Cas Pratiques et Labs inclus pour leur impact opérationnel
- Test de Validation des Acquis des Connaissances

Prochaines dates programmées

18 au 27 Jan. 2027	Présentiel - Casablanca
15 au 24 Mars 2027	Présentiel - Casablanca
10 au 19 Mai 2027	Présentiel - Casablanca
05 au 14 Juil. 2027	Présentiel - Casablanca
30 Août au 08 Sep. 2027	Présentiel - Casablanca

Autres dates possibles sur demande. Contactez-nous pour organiser une session intra-entreprise.

Réservation & Renseignements

Téléphone : +212 522 247 210
Email : contact@afrique-formation.com
Web : https//www.afrique-formation.com

Afrique Formation — Tous droits réservés