

NOV  ALPHA

Surélevez votre immeuble,  
valorisez votre patrimoine.





300 000€ est le montant  
moyen versé aux copropriétaires.\*

\* Valeur moyenne constatée sur l'achat du droit de construire pour une surélévation de 200m<sup>2</sup> à Paris intra muros.



# L'offre Novalpha

*Mieux construire et de façon plus durable est l'ambition de Novalpha. Copropriétaires et propriétaires, découvrez comment, vous aussi, vous pouvez contribuer à cette démarche et quels en seront vos bénéfices.*

**Surélever un immeuble consiste à y ajouter un ou plusieurs niveaux.** La surélévation permet alors de créer de nouveaux espaces habitables sans modifier l'emprise au sol du bâtiment existant. À Paris, surélever les bâtiments est une pratique ancienne, elle fait désormais partie de l'histoire de l'architecture parisienne. Récemment, la suppression de la règle de densité, introduite par l'ordonnance « Duflot » en octobre 2013 et la loi ALUR en mars 2014, offre un contexte législatif favorable à la surélévation.

**Novalpha** est une entreprise spécialisée dans la réalisation de projets de surélévation. Avec l'accord des copropriétaires, nous menons gratuitement une évaluation approfondie du potentiel de rehausse de votre immeuble à travers une étude de faisabilité administrative, technique et juridique. Une fois cette étape préliminaire conclue, **nous vous faisons une proposition d'achat du droit de construire** sur le toit de votre immeuble.



Surélévations des immeubles de la place Dauphine (Paris 1<sup>er</sup>) datant du XIXe siècle.

# LES AVANTAGES DE LA SURÉLÉVATION

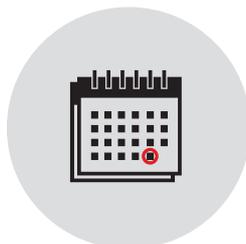
---

Que vous soyez propriétaire ou copropriétaire, le toit de votre habitation présente peut-être un important potentiel que vous pouvez exploiter. Découvrez avec Novalpha, spécialiste de la surélévation, quels en sont les avantages clés.



## SOURCE IMPORTANTE DE REVENUS

La vente par la copropriété du droit de construire se traduit par le **versement immédiat d'un capital important** à répartir entre les différents copropriétaires.



## CADRE FISCAL AVANTAGEUX

Exceptionnellement et afin d'inciter fiscalement à la création de logements, les plus-values de cession d'un droit de surélévation sont **exonérées d'impôt jusqu'au 31 décembre 2017**. Une occasion à ne pas rater !



## FONDS DE TRAVAUX POUR LA COPROPRIÉTÉ

Une des nouveautés de la loi ALUR est le fonds de travaux obligatoire dans les copropriétés à partir de janvier 2017. Une partie des bénéfices issus de la surélévation peut ainsi **contribuer à la constitution de ce fonds**.



## AMÉLIORATION D'ESPACES COMMUNS

Nous proposons souvent la **modernisation gratuite de parties communes** de l'immeuble. Cela peut inclure, par exemple, la création d'accès adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore l'installation d'un ascenseur.



## CONSTRUCTION SILENCIEUSE ET RAPIDE

Notre méthode de construction innovante **réduit au maximum les nuisances** pour les habitants de l'immeuble. Les futurs logements sont pré-assemblés en atelier à plus de 90%, ce qui se traduit par une **durée de travaux minimale**.



## VALORISATION DE L'IMMEUBLE

Des espaces communs modernisés, une isolation thermique améliorée ou un nouvel ascenseur sont quelques arguments qui contribuent à une nette **amélioration de votre cadre de vie** et à **l'augmentation de la valeur patrimoniale** de votre bien.

# LA SURÉLÉVATION EN QUATRE QUESTIONS

---

## POURQUOI LA SURÉLÉVATION NE M'A-T-ELLE PAS ÉTÉ PROPOSÉE PLUS TÔT ?

Bien que très ancienne à Paris, la surélévation nécessite un cadre réglementaire favorable. Ce n'est que très récemment que les lois ont évolué afin d'encourager les surélévations, rendant possible la multiplication des projets. Soucieuse des besoins croissants en logement et des préjudices de l'étalement urbain, désormais la ville de Paris encourage activement la surélévation.

---

## COMMENT EST ESTIMÉE LA VALEUR DU DROIT DE CONSTRUIRE ?

Chaque bien est unique. Cela dit, des critères objectifs entrent en jeu pour estimer le juste prix de rachat du droit de construire : situation de l'immeuble, état du bâtiment, complexité du projet et temps de réalisation nécessaire. Contactez Novalpha pour une estimation.

---

## QUELLES SONT LES ÉTAPES D'UNE SURÉLÉVATION ?

L'avis favorable des copropriétaires lors des premiers rendez-vous déclenche les études de faisabilité administrative, juridique et technique. Novalpha prend en charge ces études : vous n'aurez aucun frais à payer. Ensuite, nous proposons à la copropriété un prix de rachat du droit de surélever. Une Assemblée Générale suivie d'un vote est alors organisée pour statuer la vente du droit de surélever. Nous déposons ensuite le permis de construire et versons la somme accordée à la copropriété dès l'obtention du permis de construire purgé de tout recours. La réalisation de la surélévation constitue la dernière étape.

---

## EST-CE QUE LES COPROPRIÉTAIRES ONT UNE PRIORITÉ D'ACHAT SUR LES FUTURS LOGEMENTS ?

Les copropriétaires du dernier étage disposent légalement d'un droit de priorité d'achat sur les nouveaux lots. Si ce droit n'est pas exercé, Novalpha donne la préférence aux copropriétaires face aux acheteurs externes.



Encore des questions ? Rendez-vous sur [novalpha.com](https://novalpha.com) où vous trouverez de nombreuses réponses, ainsi que des vidéos de réalisations.

# NOVA ALPHA



✉ Email

---

[contact@novalpha.com](mailto:contact@novalpha.com)  
[www.novalpha.com](http://www.novalpha.com)

☎ Téléphone

---

01 45 66 83 12

📍 Adresse

---

14 rue Charles V  
75004 Paris