

proprietes.lefigaro.fr

Pays : France

Dynamisme : 5



Page 1/2

[Visualiser l'article](#)

Paris : comment évaluer le prix d'une terrasse ?

(visuel indisponible)

De nombreux acquéreurs recherchent un logement avec un espace extérieur. Pour les vendeurs, en disposer permet, dans une certaine mesure, de valoriser le prix du bien.

Dans les métropoles denses et chères comme Paris ou les communes en petite couronne, disposer d'un balcon, voire d'une loggia ou d'une terrasse, est très recherché. Bon nombre de futurs propriétaires s'imaginent profiter des premiers jours de beau temps pour petit-déjeuner ou organiser des soirées-apéros entre amis à l'extérieur. **Mais peu de constructions en disposent véritablement**, car le parc immobilier historique et ancien n'en dispose que rarement. Et les balcons filants par exemple des immeubles haussmanniens n'offrent souvent que très peu de profondeur, insuffisante pour y installer tables et chaises. **Ce sont donc plutôt les immeubles récents ou contemporains qui vont donc proposer le plus souvent ce type de surface.**

Pour rappel, un balcon est une plate-forme entourée d'une balustrade faisant saillie sur la façade d'un bâtiment. Une loggia est une plate-forme abritée en retrait par rapport au mur de la façade. Elle peut être ouverte ou fermée. Enfin, une terrasse d'immeuble est une plate-forme en plein air formée par la couverture du niveau inférieur (d'où le terme toit-terrasse), généralement au-dessus d'une boutique, d'un garage ou d'un rez-de-chaussée, ou dans le prolongement d'un dernier étage construit en retrait de la façade et laissant donc place à une terrasse.

Plusieurs éléments vont devoir être pris en compte pour donner une valeur à un espace extérieur, qui va majorer le prix du bien. Tout d'abord, sa rareté si l'on considère différents immeubles d'un même quartier. Certes, plus c'est rare, plus c'est cher, mais à prestation équivalente : **une construction années 60** est le plus souvent nettement sous-cotée par rapport à un immeuble ancien avec cachet. Ensuite, son orientation et son emplacement dans l'immeuble : plein nord, en plein courant d'air, avec un fort vis-à-vis ou surplombant une rue bruyante ne seront pas des éléments appréciés des potentiels acquéreurs. **"A contrario, une vue à 360° ou sur un monument va forcément participer à son renchérissement, sur pour les acheteurs étrangers en quête d'un pied-à-terre dans la plus belle ville du monde"**, souligne Charles-Marie Jotras, président du groupe Féau Belles Demeures.

Un bonus de 2 à 10 % sur le prix de vente du bien

Ensuite, "tout dépend de son accessibilité depuis le logement, comme pour un jardin", confie Laurent Demeure, président du réseau d'agences immobilières Coldwell Banker France & Monaco. L'idéal ? Etre de plain-pied dans le prolongement du salon et de la cuisine. Convivialité assurée. Mais les toits-terrasses peuvent aussi tirer leur épingle du jeu, à condition d'être aménagés comme un espace de vie à part entière : **"Ils peuvent aussi bien accueillir une cuisine d'été avec une grande table, ou un jacuzzi entouré d'arbres et de belles fleurs"**, note-t-il.

Une bouffée de verdure est fort appréciée en milieu urbain. Des aménagements, mais aussi une question de proportions : **"Par exemple, une terrasse de 50 m² pour un hôtel particulier de 400 m², c'est peu"**, estime Alexander Kraft, président du réseau Sotheby's International Realty France-Monaco. Alors qu'une surface de **"40 m² pour un appartement de 140 m², c'est extrêmement demandé"**, remarque Richard Tzipine, directeur général du réseau Barnes.

Une fois tous ces éléments pris en compte, chaque professionnel a sa méthode pour valoriser le balcon ou la terrasse. Globalement, **"cela représente un montant compris entre 2 % et 10 % du prix du bien"**, indique Alexander Kraft. Selon la taille, **"il faut compter 10 % et 30 % de la surface multiplié par le prix du bien au mètre**

proprietes.lefigaro.fr

Pays : France

Dynamisme : 5



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

carré, sachant que plus la superficie est petite, plus la pondération est importante", confie Richard Tzipine. Enfin, "selon son potentiel réel d'utilisation, de quelques jours à plusieurs mois dans l'année, cela peut monter de 30 % à 50 % de la surface pondérée", calcule Laurent Demeure.