



Comment un balcon ou une terrasse valorise le prix d'un logement

Ils étaient appréciés, ils sont devenus presque indispensables. Depuis le premier confinement, les balcons, terrasses et jardins se révèlent être le vrai plus de toute transaction à Paris comme en banlieue.

La présence d'un extérieur fait désormais partie des principaux critères de recherche des acheteurs à Paris comme en banlieue. « *La demande de nos clients pour les appartements avec un extérieur a augmenté de 20 % depuis mai* », constate ainsi Jérôme Le Sidaner, directeur de l'agence Barnes dans le 15^e arrondissement. Et pour s'offrir un espace à ciel ouvert, les candidats à la propriété sont prêts à faire quelques sacrifices, comme rogner quelques mètres carrés de surface intérieure, s'installer dans des immeubles des années 1970 qui étaient jusqu'ici boudés au profit de l'ancien, voire quitter leur quartier, comme l'explique Julien Haussy, fondateur et dirigeant d'[Espaces atypiques](#) :

« Certains biens qui étaient jugés trop éloignés ou mal desservis par les transports regagnent de l'intérêt auprès des acheteurs dès lors qu'ils disposent d'un extérieur. »

« Le graal, c'est évidemment un dernier étage avec terrasse de plain-pied, explique Roger Abecassis, cofondateur du groupe Consultants Immobilier. Les immeubles récents en ont bien plus fréquemment à proposer que le haussmannien, qui n'offre souvent que des balcons filants aux 2^e et 5^e étages. » A Paris, les quartiers où l'on trouve de nombreux appartements avec un extérieur sont les 14^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements, mais aussi Montmartre. Dans les Hauts-de-Seine, il faut se diriger vers Boulogne, Levallois et Neuilly, plébiscitée pour ses immeubles bas de 3 ou 4 étages avec -terrasses et jardins.

Une plus-value variable

Encore faut-il avoir les moyens de s'offrir l'une de ces pépites archi-recherchées dans un marché déjà en surchauffe, et que la crise actuelle va peut-être affecter. D'après une étude réalisée par MeilleursAgents, un espace extérieur fait grimper le prix d'un logement de 8,8 % en moyenne. Tout dépend de l'étage, de l'exposition, de la superficie, de l'existence ou non d'un vis-à-vis, de la vue, de l'accessibilité depuis le séjour ou une chambre... Guillaume Blin-Davost, de l'agence Junot Montmartre, remarque : « *Le calcul du prix d'un extérieur fait avant tout appel à l'expérience des professionnels. La valeur ajoutée d'une terrasse, d'un jardin et d'un balcon n'est jamais la même. Par exemple, les balcons de moins d'un mètre de large ne sont pas valorisés ou le sont très peu.* »

« Il faut faire une pondération qui va de 10 % à 50 % en moyenne du prix au mètre carré de l'appartement. Voir, pour certains biens, jusqu'à 100 %, précise Roger Abecassis. Cela demande une expertise très fine. » Rue Mademoiselle, dans le 15^e, un appartement de 110 m² avec une vue et une terrasse de 25 m² – pondérée à 30 % – s'est vendu 1,6 million d'euros. Au métro Lamarck-Caulaincourt, une petite maison de 69 m² sur deux niveaux avec une terrasse de 18 m² a atteint 1 million. Sans terrasse, elle aurait valu 150 000 € de moins. A la revente, un extérieur reste donc plus que jamais une valeur sûre.

« C'EST UNE BOUFFÉE D'AIR »

Pierre et Maureen, 31 et 36 ans, journaliste et chargée d'investigation : « *Nous habitons un 50-m² dans le 9^e arrondissement. Avec deux enfants, cela devenait étroit. Nous avons envie d'espace et d'un extérieur, quitte à nous éloigner un peu de Paris. Nous avons trouvé à Bagnolet (93) une maison des années 1930 avec*

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 82



[Visualiser l'article](#)

un jardin, à 4 800 €/m², proposée par l'agence Espaces atypiques. Le tout à 7 minutes à pied de la ligne 11 du métro et à 300 mètres du 20^e arrondissement. Le confinement nous a prouvé que nous avons raison de vouloir un extérieur. C'est un bonheur, une bouffée d'air. »