

Immobilier : ces extérieurs qui valent de l'or à Paris et en petite couronne

Les biens avec un extérieur ont toujours été très recherchés, mais la crise sanitaire a bouleversé les critères des acquéreurs. Et les biens sans extérieur ont parfois eu plus de mal à se vendre.

Les ventes immobilières ont explosé post-confinement, essentiellement pour des biens dotés d'un extérieur, ce qui a notamment provoqué une envolée des prix des maisons. Les acquéreurs qui l'ont pu ont privilégié ce type d'habitat par rapport à un appartement sans extérieur, dont le prix a parfois reculé, sans hésiter à déménager en petite ou grande couronne pour trouver une maison.

Si les biens avec un extérieur ont toujours eu de la valeur sur le marché, celle-ci est parfois difficilement quantifiable. A Paris, où les biens avec un bout de terrain ou balcon sont rares, les extérieurs peuvent valoir de l'or même si les prix ont globalement eu tendance à se stabiliser depuis un an...



Famille du média : **TV Câble/Sat**
 Audience : **14877626**
 Sujet du média : **Actualités-Infos Générales**

7 Février 2022
 Journalistes : **Marion**
Marten-Pérolin
 Nombre de mots : **7456**



www.bfmtv.com

p. 2/6

[Visualiser l'article](#)



Dans le 19^e arrondissement de [Paris](#), cette ancienne boulangerie réhabilitée comme un loft de 88 m² dispose de près de 30m² d'extérieur. Son prix ? 800.000 euros. © [Espaces Atypiques](#)

"Presque toutes les demandes de mes clients concernent des biens avec un extérieur, surtout pour un bien avec une terrasse de 10m² permettant de recevoir et de préférence en étage élevé", explique Céline Thieriet, co-fondatrice du chasseur [immobilier](#) Perle Rare. "On trouve ce type de biens plutôt dans le 15^e et le 16^e arrondissements de Paris, même si de véritables pépites peuvent se cacher dans le centre. Les prix se sont stabilisés sur un haut de fourchette, mais quand on cherche un bien avec terrasse, la valeur ne diminue pas", ajoute-t-elle.

[Les prix ont en effet diminué de l'ordre de 1% en un an dans Paris](#) , avec plus de stock de biens à vendre en raison de l'exode de certains Parisiens vers la banlieue proche ou les autres régions. Mais on observe tout de même une activité très dynamique et des ventes records sur [un marché de l'immobilier de prestige qui se porte à merveille](#) ...

"Nous observons un marché parisien à deux vitesses post-confinement, avec d'un côté l'ultra-luxe qui cartonne, principalement soutenu par une clientèle fortunée française en recherche de biens avec un extérieur. D'un autre un marché beaucoup plus lent pour les appartements plus classiques avec des prix qui stagnent, voire baissent dans certains quartiers", explique Loïc Forneri, cofondateur de la néo-agence haut de gamme Vendmy.

Visuel indisponible



Famille du média : TV Câble/Sat

Audience : 14877626

Sujet du média : Actualités-Infos Générales

7 Février 2022

Journalistes : Marion

Marten-Pérolin

Nombre de mots : 7456



www.bfmtv.com

p. 3/6

[Visualiser l'article](#)

La terrasse privative de ce loft situé dans le 10^e arrondissement de Paris s'étend sur 12m² et donne sur le séjour. Un bien immobilier de 112m² proposé au prix de 1,6 millions d'euros. © [Espaces Atypiques](#)

Un jardin sur le toit pour 13,5 millions d'euros à Neuilly

Aux portes de Paris, Vendmy a récemment signé la vente d'un penthouse avec une terrasse hors-normes de 400m² à Neuilly-sur-Seine au prix de 13,5 millions d'euros. Une terrasse exceptionnelle avec une vue sur la tour Eiffel. Le cocktail parfait pour déclencher la vente. "Les profils des visiteurs étaient des financiers français, des joueurs de foot, des acteurs, des délégations d'ambassades de pays du Golfe et quelques patrons de franchises connues", remarque Loïc Forneri en charge de la transaction.

Pour l'estimation d'un bien aussi rare sur le marché, le professionnel explique avoir comparé les ventes récentes de penthouse avec terrasse sur Neuilly et le 16^e arrondissement qui se trouve en lisière de [la commune la plus chère d'Ile-de-France](#).

Visuel indisponible

Le bien dispose de plusieurs extérieurs avec une vue dégagée. © Vendmy

"Il existe très peu de biens avec de telles dimensions (520m² pour l'appartement, 450m² de terrasses, 3 parkings boxés en sous-sol et 1 cave). J'ai donc analysé les ventes des maisons et hôtels particuliers avec jardins à proximité afin de faire une



Famille du média : TV Câble/Sat

Audience : 14877626

Sujet du média : Actualités-Infos Générales

7 Février 2022

Journalistes : Marion

Marten-Pérolin

Nombre de mots : 7456



www.bfmtv.com

p. 4/6

[Visualiser l'article](#)

estimation du juste prix. Compte tenu de la rareté de cette immense terrasse, qui est un véritable jardin sur le toit, nous l'avons pondérée quasiment à 50% du prix au lieu de 30% ce qui est généralement la norme sur Paris et ses environs", poursuit-il.

En effet, généralement, la surface extérieure (balcon, terrasse, etc.) est valorisée à environ 30% de la surface habitable. Par exemple, si le mètre carré habitable se négocie à 10.000 euros dans le quartier, un mètre carré de terrasse sera estimé à près de 3.000 euros.

Visuel indisponible



Le bien vendu par Vendmy dispose d'un véritable jardin sur le toit, avec un total de 450 m² de terrasses, une dimension rare sur le marché. © Vendmy

De la valeur des extérieurs

Les extérieurs sont très recherchés dans la capitale et dans les communes limotrophes, cependant la valeur n'est pas la même selon l'exposition, la vue et la disposition avec des pondérations différentes.

"Certes, les biens avec un extérieur ont eu la cote post-confinement, mais on ne peut pas dire que tous les extérieurs font grimper le prix. Un balcon filant exposé nord n'aura bien entendu pas la même valeur qu'une terrasse avec vue sur les toits parisiens", détaille Geoffroy Reins, directeur de l'Ile-de-France pour le réseau immobilier **Espaces Atypiques**.





Famille du média : **TV Câble/Sat**
Audience : **14877626**
Sujet du média : **Actualités-Infos Générales**

7 Février 2022
Journalistes : **Marion**
Marten-Pérolin
Nombre de mots : **7456**

www.bfmtv.com

p. 5/6

[Visualiser l'article](#)

C'est bien là que réside toute la difficulté de l'estimation et l'expertise nécessaire à avoir. Sur un marché pénurique comme Paris, la présence d'un extérieur donne de la valeur au bien... "à condition que celui-ci ne se trouve pas dans un environnement bruyant, avec une mauvaise exposition ou un mauvais agencement. Un extérieur accessible depuis le séjour aura souvent plus de valeur qu'un extérieur accessible depuis une chambre ou un balcon sur un boulevard très fréquenté. La pondération n'est effectivement pas la même", poursuit Geoffroy Reins.

Visuel indisponible



Cette maison d'architecte dispose de nombreux extérieur : une cour végétalisée de 67 m², deux terrasses de 40m² au total et un rooftop de 23m², soit 120m² d'extérieur dans le 20e arrondissement. Le prix de ce bien ? 1,99 million d'euros. © Espaces Atypiques

Les acquéreurs qui ne pouvaient pas s'offrir un extérieur digne de ce nom dans Paris n'ont pas hésité à acheter en banlieue, même si la recherche n'est pas toujours simple dans des zones où l'on compte peu de maisons sous le million d'euros, comme Vincennes, Boulogne-Billancourt, Saint-Mandé ou encore Saint-Germain-en-Laye...

Et pour les biens qui n'auraient pas d'extérieur, certaines copropriétés commencent à aménager les parties communes extérieures pour que tous les habitants en profitent aux beaux jours. "Certains acquéreurs recherchent des copropriétés avec des espaces extérieur partagés à défaut de trouver un bien avec balcon ou terrasse. Cela se développe de plus en plus. On le voit à Montreuil par exemple avec des toits aménagés et accessibles et avec de plus en plus de projets de ce type car les habitants cherchent des solutions pour avoir un extérieur", constate Dorothée Le Meur, directrice de l'agence Espaces Atypiques Paris Rive droite.



Famille du média : **TV Câble/Sat**

Audience : **14877626**

Sujet du média : **Actualités-Infos Générales**

7 Février 2022

Journalistes : **Marion**

Marten-Pérolin

Nombre de mots : **7456**



www.bfmtv.com

p. 6/6

[Visualiser l'article](#)

