

Estimation

Que valent un balcon, une terrasse, un jardin ?

Un espace extérieur dope le prix d'un logement. Mais il existe des nuances. Explications

Par Elisabeth Lelougas

Nombreux parmi ceux qui projettent d'acheter un appartement l'imaginez-vous d'être doté d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin pour profiter de longues soirées dehors entre mars et octobre. Dans un marché immobilier encore hésitant, ces quelques mètres carrés à l'air libre font toute la différence. De quoi passer outre un logement de guingois, une distribution imparfaite ou l'absence de cheminée.

Dans les grandes métropoles, ces espaces extérieurs sont devenus des critères de recherche quasi incontournables. La théorie veut qu'un balcon ou une terrasse soit valorisée à hauteur de 30 à 50 % de sa surface. Ainsi, pour une terrasse de 12 m², il faut ajouter la valeur de 4 à 6 m² à celle des mètres carrés habitables. Mais, dans la pratique, le calcul est très relatif. « Il n'existe pas de règle pour estimer le prix. La valeur d'un

extérieur se mesure en fonction de multiples critères qui vont en définir son usage », explique Alexandre Comtet, directeur de l'agence Emille Garcin, à Neuilly-sur-Seine.

La catégorie du logement, son orientation, son emplacement dans l'immeuble, son absence de vis-à-vis, son aménagement sont autant d'éléments qui entrent en ligne de compte. Ainsi, explique Nicolas Hug, gérant de l'agence Philippe Menager & Nicolas Hug à Paris, « un jardin à Saint-Germain-des-Près peut valoir le même prix que l'appartement s'il est en double ou sur face. Une terrasse qui prolonge un logement sera considérée comme une pièce en plus, car de plain-pied ».

LES REZ-DE-JARDIN, UN LUXE RARE

Tous les extérieurs ne séduisent pas de la même manière. Un *rooftop*, par exemple, fait rêver sur les annonces. Mais, dans la pratique, il n'est pas toujours facile à vivre : l'accès parfois compliqué, l'exposition au vent, aux regards ou encore les contraintes d'entretien peuvent refroidir certains acquéreurs. Longtemps délaissés pour leur manque d'intimité ou les risques d'intrusion, les rez-de-jardin sont désormais considérés comme des luxes rares. Dans les étages inférieurs, un balcon filtrer ou une terrasse

dominant sur la pièce de vie ou le salon constituent un véritable plus et un accélérateur de vente. D'où l'importance, pour les propriétaires, de les soigner. Quelques plantes, un mobilier adapté, un sol bien entretenu suffisent souvent à créer un effet immédiat lors des visites. Les acquéreurs, eux, se doivent de vérifier certains points juridiques et techniques avant de s'engager. Le règlement de copropriété doit préciser si le jardin bénéficie bien d'un usage privatif. Pour les terrasses, mieux vaut se renseigner sur ce qu'il est possible d'y installer, sur les charges d'entretien ou encore sur la question de l'étanchéité. Des détails parfois terre à terre, mais qui peuvent éviter bien des déconvenues. ●

“Un effet ‘waouh’ chez l'acquéreur”

CESAR SAINT-OUEN, ARCHITECTE PAYSAGISTE FONDATEUR DE TERRASSE & JARDIN DE PARIS



« Un jardin structure, un balcon végétalise ou une terrasse bien mise en scène augmentent l'attractivité

d'un bien et participent à sa valorisation patrimoniale.

Le coût pour développer un extérieur y mettre des plantes, le mobilier et occulter le vis-à-vis n'est pas négligeable. A titre indicatif, il faut compter en moyenne entre 800 et 1 500 €/m². Un aménagement onéreux, mais vite amorti lors de la vente puisqu'il provoquera un effet “waouh” chez l'acquéreur. »

↑ La terrasse fait rêver, mais attention à ses normes très terre à terre.

