



Comment transformer un toit en terrasse privative



Une terrasse sur les toits à Paris - Crédits photo : 68778631/luzulee - stock.adobe.com

Dans certains immeubles, des terrasses privatives peuvent être créées. La procédure est complexe, mais peut s'avérer gagnante.

Quand la chaleur monte, les citadins rêvent d'un balcon ou d'une terrasse où profiter des beaux jours. Mais souvent, les immeubles anciens en sont dépourvus. Certaines surfaces inexploitées peuvent être parfois récupérées: les toits-terrasses. Les immeubles récents, surtout les constructions en structure béton des années 1950 à 1980, disposent de toits plats, qui peuvent être aménagés par les copropriétaires pour leur usage propre.

Il faut vérifier si les règles locales d'urbanisme (alignement, hauteur, vis-à-vis, etc.) le permettent car il faudra obtenir un permis de construire ou une autorisation de travaux, après avis favorable éventuel des architectes des Bâtiments de France. «Il faut valider la faisabilité technique du projet et obtenir l'accord de la copropriété pour acheter et aménager le toit, qui est une partie commune», prévient Benoît d'Halluin, cofondateur du groupe Esprimm. Pour éviter toute mauvaise surprise, il est quasi indispensable de faire appel à un architecte ou à un bureau d'études. La copropriété doit ensuite donner son accord soit pour en obtenir la jouissance privative, soit pour racheter cette partie commune. «Avant tout, il faut consulter le règlement de copropriété pour savoir si des dispositions spécifiques comme une jouissance privative ou des clauses d'aménagement sont prévues», conseille Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier.

Quelle plus-value pour l'acheteur?

Le demandeur doit obtenir un vote selon l'article 26, c'est-à-dire à la double majorité des voix, soit la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires, ou à l'unanimité des copropriétaires. Pas sûr que tous adhèrent à un tel projet, mais tout est affaire de négociation et souvent de prix. Car la copropriété peut y trouver un intérêt financier. «Pour estimer la valeur du toit, on

www.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 0

[Visualiser l'article](#)

peut considérer qu'il représente la même charge qu'un terrain dans un projet neuf, soit entre 30 % et 50 % du prix final du bien», estime Benoît d'Halluin. Pour un aménagement sans construction additionnelle, le calcul est toutefois à nuancer.

«Une terrasse sur le toit sans charme particulier peut ne valoriser le bien que de 10 %.»

Martine Kuperfis, fondatrice de Junot Immobilier

Sachez aussi que le rachat de la terrasse oblige à la refonte du règlement de copropriété (et cela a un coût) et à un nouveau calcul de la répartition des tantièmes de copropriété. Mais les copropriétaires ne doivent pas céder au seul appât du gain: encore faut-il, par la suite, que le copropriétaire puisse assumer les frais d'entretien de la toiture, notamment en cas de problème d'étanchéité.

Enfin, techniquement, il faut si possible créer un accès sécurisé et privatif depuis le logement. Si des constructions supplémentaires (ajout d'une pièce pour création d'un duplex par exemple) sont envisagées, le bâti existant doit pouvoir en supporter le poids. «Les ajouts en panneaux de bois contrecollés, trois fois moins lourds que les constructions traditionnelles, sont bien adaptés à ces projets», indique Benoît d'Halluin.

Un appartement qui dispose d'une terrasse est mieux valorisé que celui qui n'en a pas. Mais dans des proportions différentes selon les cas. «La valeur ajoutée de la jouissance d'une terrasse au-dessus d'un appartement est bien moindre que celle d'une terrasse de plain-pied, rappelle Martine Kuperfis, fondatrice de Junot Immobilier. Un appartement de 80 à 100 m² au dernier étage, avec une terrasse de plain-pied de la même surface et les qualités requises (vue, etc.), peut valoir de 40 à 50 % de plus tandis qu'une terrasse sur le toit sans charme particulier peut ne valoriser le bien que de 10 %.»