



IMMOBILIER TENDANCE

La véranda, l'option pour agrandir sa maison

TENDANCE. Plus moderne, plus confortable et mieux isolée, la véranda se positionne comme une opportunité pour s'offrir de l'espace supplémentaire, tout en valorisant son patrimoine

Emmanuelle Lapeyre

Quand on pense à une véranda, on a le plus souvent l'image d'un jardin d'hiver au charme rétro... et au confort aléatoire, trop chaud en été et trop froid l'hiver. Une image bien loin de ce que proposent aujourd'hui les professionnels de la véranda, comme Falliero, pionnier de ces extensions sur le Sud aquitain depuis cinquante ans. « Aujourd'hui, une véranda peut résister à la chaleur et au froid, à condition d'utiliser des matériaux de qualité. Nous travaillons avec des vitrages techniques qui permettent de repousser la chaleur et, dans le cadre de vérandas exposées plein sud, avec des toitures isolantes en plein qui apportent plus de confort. On peut enfin ajouter des options, comme des volets roulants électriques pour avoir plus de modularité et en profiter toute l'année », ex-



La véranda est de plus en plus utilisée comme une surface accueillant des pièces de vie, comme une cuisine. Photo © K Stores & Pergola / Concept Alu

plique Eric Marriat, président de Falliero. Résultat, les vérandas gagnent en confort... et en taille. « Il y a vingt ans, les clients demandaient plutôt de

petites vérandas. Aujourd'hui, elle devient une pièce supplémentaire, qui nécessite de créer une ouverture dans la maison pour ajouter 25 à 30 mètres car-

rés », précise le chef d'entreprise. De fait, plus qu'un espace de détente, la véranda peut devenir une opportunité pour agrandir son espace de vie.

Ajouter une pièce de vie

C'est d'ailleurs ce type de chantiers que l'entreprise K Stores et Pergolas, qui intervient en Gironde, dans les Landes, les Charentes et le Lot-et-Garonne, réalise pour ses clients. « Plus que des vérandas, nous créons des extensions de maison pour ajouter une pièce de vie. Cela implique des engagements forts en matière de performance énergétique, qui vont au-delà des exigences de la réglementation RE2020 », souligne Laurent Bouineau, directeur des ventes de K Stores. Pour atteindre ce niveau de performance, l'entreprise mise sur des matériaux de pointe et sur le conseil et l'accompagnement, dès la conception du projet. « Avec la gamme Extansia de Concept Alu, notre

partenaire, nous pouvons nous adapter aux spécificités de l'exposition de chaque maison. Pour assurer l'isolation, nous travaillons sur une dalle béton, avec des matériaux comme le vitrage solaire, qui régule la température et la toiture plate à isolation renforcée. » Nouvelle cuisine, agrandissement du séjour, chambre supplémentaire... l'extension vitrée séduit de plus en plus de jeunes ménages, qui, dans un marché immobilier tendu, cherchent d'autres solutions. « Notre activité est effectivement liée à celle du marché de l'immobilier, particulièrement en zone tendue. L'extension permet d'agrandir sa maison et de répondre à de nouveaux besoins tout en augmentant sa valeur », ajoute Laurent Bouineau. Une option à étudier lorsque le prix du mètre carré à l'achat dépasse celui de la construction d'une extension, qui varie de 2 000 à 3 500 euros selon le projet.

NE MANQUEZ AUCUNE VENTE AUX ENCHÈRES

Tous les lundis, les annonces à Pau et dans la région



Véranda, mode d'emploi

PRATIQUE. La création d'une véranda répond à des règles à bien respecter, notamment en matière d'urbanisme et d'impôts. On fait le point

Emmanuelle Lapeyre

Construire une véranda ne s'improvise pas. Comme toute extension, elle répond à des règles bien spécifiques et nécessite de prendre ses précautions. À commencer par s'assurer que le coefficient d'emprise au sol, définissant la surface constructible d'une parcelle, ne soit pas dépassé. Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune peut également fixer des règles concernant les matériaux utilisés pour la création d'une véranda. Autre critère, la distance à respecter pour ne pas enfreindre les règles de mitoyenneté, généralement au moins 3 mètres en recul des limites de propriété. Dans la plupart des cas, l'entreprise chargée de concevoir la véranda se charge de toutes ces vérifications avant d'établir un projet. Il n'est en revanche pas toujours nécessaire de déposer un permis de construire pour une véranda ou une extension de maison. Dans les communes couvertes par un PLU en zone urbaine,



En zone urbaine, une déclaration préalable suffit pour créer une véranda jusqu'à 40 m². Photo © Falliero

pour des projets créant une surface de plancher ou une emprise au sol de moins de 40 mètres carrés, une déclaration préalable de travaux suffit. En zone rurale, ou dans une commune qui n'est pas couverte par un PLU, le permis de construire est nécessaire

au-delà de 20 mètres carrés. Attention, dans tous les cas, le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher de la maison dépasse les 150 mètres carrés après travaux, nécessitant le dépôt d'un permis de construire. À noter également

qu'en zone classée ou protégée, l'approbation du projet par les architectes des Bâtiments de France est nécessaire.

Déclaration fiscale

Enfin, la création d'une extension est soumise à imposition, à la fois sur la taxe d'aménagement et les impôts fonciers. La taxe d'aménagement, consécutive à la réalisation d'un agrandissement, est adressée automatiquement dans les six mois

qui suivent l'autorisation du permis de construire ou de la déclaration préalable. Pour la taxe foncière, il est nécessaire de déclarer les travaux auprès de l'administration fiscale dans les 90 jours après la date d'achèvement du chantier.

Bon à savoir, une déclaration faite dans les délais permet de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière sur cette surface supplémentaire pendant deux ans.

EN BREF

LA PERGOLA, L'OPTION ESTIVALE

C'est l'autre grande tendance pour prolonger la vie de la maison à l'extérieur. La pergola séduit de plus en plus, particulièrement son modèle bioclimatique. Son principe ? « Une ouverture ou une fermeture du toit de la pergola en fonction du vent, de la pluie ou du soleil en cas de forte chaleur, ce qui permet d'en profiter plus largement. On peut même opter pour une fermeture automatique et ajouter des baies vitrées pour plus de confort », précise Eric Marriat, président de Falliero. « C'est aujourd'hui un intermédiaire à la véranda, voire un produit complémentaire. De plus en plus de projets associent une véranda

pour le confort d'hiver et une pergola pour le confort d'été. » Attention, même si elle n'a pas de fondations, la création d'une pergola implique une autorisation d'urbanisme, selon les mêmes principes que ceux appliqués pour une véranda (voir ci-dessus). Moins coûteuse mais plus saisonnière, la pergola peut bénéficier d'une TVA réduite à 10 % si elle respecte quatre conditions : être attenante à l'habitation, ne pas nécessiter de gros œuvre, ne pas augmenter la surface au sol existante et être réalisée sur une construction de plus de deux ans. Dans le cas contraire, c'est bien une TVA à 20 % qui s'applique.

Immobilier / Ventes



Quartier Barbe d'or - Maison individuelle avec jardin. Maison à usage d'habitation et élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, de 57 m² environ.

Garage attenant et débarras. Cadastrée section AE numéro 184 pour 227 m². Travaux de rénovation à prévoir.

Classe énergie et classe climat : En cours.

1^{er} offre possible : 60 000 €, frais de négociation inclus (honoraires de négociation 10 % TTC charge vendeur)

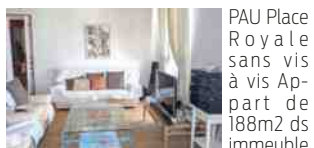
Visites sans rendez-vous les 29 novembre et 6 décembre, de 11h30 à 12h30 et de 13h30 à 14h30.

Après avoir visité le bien et accepté les conditions de la vente, les offres seront reçues du mardi 17 décembre 12 heures au mercredi 18 décembre 12 heures sur <https://www.immo-interactif.fr>, site immobilier des notaires de France.

M^e Alexandre MONTES, notaire à Dax (40)
Renseignements : 07 61 76 18 99 / 06 15 05 66 43

Appartements

PAU 499 000 €



PAU Place Royale sans vis à vis Appartement de 188m² ds immeuble

Hausmannien en étage, ascenseur L'appartement occupe tout un étage avec 2 entrées distinctes. 4 chambres séjour 50m² à rénover Prix 499000€ FAI CBT BERNAIN 07 85 06 26 49

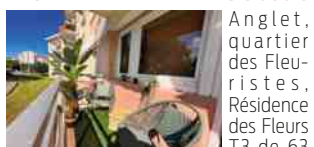
HENDAYE 144 000 €



Exclu coeur de plage ! Commerces et plage à pied !

Entrée avec placards, pièce de vie avec cuisine équipée ouvrant sur une agréable terrasse, sdb-wc. Parfait état ! Dpe d. LAGUILLON PLAGES 0559482800

ANGLET 313 000 €



Anglet, quartier des Fleuristes, Résidence des Fleurs T3 de 63 m². Appt traversant, séjour sur balcon lumineux, nbx rangements. 2chamb Grande cave et jardin collectif. 313 000 € FAI - CABT BERNAIN 05 59 52 12 21

HENDAYE 320 000 €



EXCLU Coeur de ville, T4 de 75 m² constituant la totalité du 2^{ème} et dernier étage d'une petite résidence rénovée en 2012. Séjour-cuisine équipée, 3 chambres (1 avec sde-wc), 2^{ème} sde-wc. Pkg en location. DPE D. LAGUILLON 0559480078

HENDAYE 185 000 €



EXCLU Dans résidence récente, beau 43 m² : entrée avec placards, séjour donnant sur terrasse de 7 m², cuisine équipée sortant aussi sur la terrasse, chambre avec placards, sdb, wc. Parking ss sol. Local vélos. DPE C. LAGUILLON 0559480078

SAINT-JEAN-DE-LUZ 315 000 €



ST Jean Luz Au calme, T2 traversant 45 m² avec 2 terrasses, dernier étage avec asc. Entrée, pièce de vie, vue dégagée. Kitch., cellier, WC et SDB. Chb avec placard. Gge. Pkg ext 2 caves. Prix HAI : 315 000 € - CBT BERNAIN 06 12 40 84 73

PAU 860 000 €



Pau Sud maison en parfait état 300 m² Hab avec jardin piscine 5 Chamb 2 sdb 2 douches Grand séjou avec cheminée cuisine aménagée cave gd garage Cuisine d'été 860000Euros FAI CBT BERNAIN 0785062649

HENDAYE 440 000 €



Exclu coeur de ville ! Grand t3 (77 m²) rénové : beau séjour-sam avec poêle à bois neuf, terrasse et jardin sud, cuisine équipée, 2 chambres, placards, sde, wc, gd cellier. Garage possible en location. Dpe d. AGENCE LAGUILLON 0559480078

HENDAYE 533 000 €



Exclu ! Au 5^{ème} avec ascenseur, superbe 65m²: séjour-sam de 29 m² profitant d'une double exposition dont ouest, vues plage et soleil, balcon-terrasse, cuisine équipée, chambre, sde, wc, cellier. Cave. Dpe d. Rare ! Laguillon 0559482800

ANGLET 660 000 €



Anglet Brindos maison 93 m² de 2022 parcelle 408 m² entrée séjour cuisine ouverte équipée ilot central terrasse, jardinet buanderie suite parentale Sdd, wc, Etage 2 chamb Sdd wc Gge 2 parkings 660000 EUROS FAI CBT BERNAIN 05 59 52 12 21

ANGLET 380 000 €



Pour les adeptes du tout-à-pied, T3 de 68 m², 2 terrasses sans vis-à-vis - chauffage/climatisation réversible Grand garage double - Services, commerces, tram bus en pied d'immeuble. Prix HAI : 380 000 € - CBT BERNAIN 05 59 52 12 21

HENDAYE 270 000 €



Au calme, au 1^{er} étage d'une résidence avec piscine proche Baie et Centre, séjour et cuisine ouverte équipée, belle terrasse Sud, 2 chambres, balcon, sdb avec fenêtre, placard dans l'entrée, wc. Cave et garage. DPE D. LAGUILLON 0559482800

HENDAYE 550 000 €



Proche centre, belle mitoyenne de 103 m² hab : gd séjour, terrasse, jardin Ouest, cuisine équipée, terrasse couv., jardin Sud-Est, sde-wc. À l'étage, suite, 2 ch, sdb-wc. Au dernier, gde pièce. 2 pkg, Cave. Dpe D. LAGUILLON 0559482800

SAINT-JEAN-DE-LUZ 245 000 €



St Jean de Luz au calme, joli T2 de 38 m² avec terrasse couverte sud. Entrée, séjour terrasse. Kitch, wc et sdb. Chb avec placard. Pkg ext et cave. Prix hai : 245000 € - honoraires à charge du vendeur CABINET BERNAIN 06 12 40 84 73

Maisons

HENDAYE 677 000 €



EXCLUS-SARDY ! Belle maison avec piscine couverte chauffée : Séjour-sam, cheminée, terrasse, cuisine équipée, 2 chamb, sdb-wc. À l'étage, 2 chamb, sde-wc. En rdj, espace d'été 78 m². Terrain 573 m². DPE D. LAGUILLON 0559480078

SAINT PIERRE D'IRUBE 658 000 €



Quartier des tennis à St Pierre d'Irube, au calme dans une impasse à l'orée d'un bois, maison plain-pied de 145 m² + Dépendance T3 sur une parcelle de 685 m² sans vis à vis. Prix HAI : 658 000 € Sophie 07 87 86 40 61 CBT BERNAIN

Viagers

BIARRITZ 230 000 €



T3 proche centre ville, terrasse, aperçu mer, cave et box fermé. Viager occupé dame 86 ans. Bouquet 230 000 €, rente 1 986 € Gain immédiat 123 806 €. DPE: D, 120 lots d'habit. CC 2332€/an, ORPI ST MARTIN

BTZ 05.59.23.93.29

BORDEAUX NC



Augmentez vos revenus pour mieux profiter de votre retraite. Une étude offerte et un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet. Univers Viager Nouvelle Aquitaine 05.56.21.91.44 www.univers-viager.fr

BAYONNE NC



ORPI Saint Martin Biarritz 05.59.23.93.29

BORDEAUX NC



Etude complète pour Vendre en Viager Occupé Libre. Vente à Terme, Nue-Propriété, des propositions adaptées. Nouvelle Aquitaine Un spécialiste proche de chez vous 05.54.071766 sudouest@viager-europe.com www.sudouest.viager-europe.com