

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Bien préparer son projet*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-de-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Maisons Pierre & Maisons LDT*





- Conseils
- Actualité de la construction
- Maison à la Une
- Technique et matériaux
- Visite d'un chantier
- Rendez-vous VIP
- Conseils en vidéo



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

## SOMMAIRE

### LE GUIDE

- 5 : Bien préparer son projet
- 6 : Choisir sa maison
- 8 : Quel terrain à bâtir ?
- 11 : Choisir son constructeur
- 12 : Faire construire dans un lotissement, dans l'Oise
- 14 : Le contrat de construction (CCMI)
- 15 : Les garanties et recours du CCMI
- 16 : Calculer le prix de sa maison
- 19 : La construction de votre maison
- 22 : La RE 2020

### LE CATALOGUE

- 24 : Notre sélection de modèles de maisons réalisées par les constructeurs en Île-de-France

### LES MAISONS DU MOIS

- 48 : Maisons Pierre  
Modèle Vision
- 52 : Maisons LDT  
Modèle Singapour

### LES ACTUALITÉS

- 58 : Faire construire une maison atypique
- 60 : Je rêve d'une piscine
- 62 : Quels volets pour ma maison ?
- 64 : Cuisine ouverte ou fermée ?
- 66 : Confort d'été
- 69 : Les travaux de terrassement

En couverture : Maisons Pierre - Tél. : 0 800 647 647 - [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)



### Bien construire MA FUTURE MAISON

340, avenue Pierre de Coubertin, 78955 Carrières sous Poissy  
Tél. : 06 80 73 59 57 - E-mail : [contact@mafutureraison.fr](mailto:contact@mafutureraison.fr)

Directeur de la publication : Alain LAFFARGE - Maquettistes : Nathalie PEYNET, David ALAYRANGUES - Rédactrice : Aude CLAVEL

# Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

## NOMBREUSES OFFRES SPÉCIALES

### VILLIERS LE SEC (95)

10<sup>min</sup> Roissy CDG - proche D316 et D301



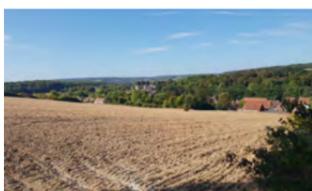
#### 12 LOTS À BÂTIR

410 m<sup>2</sup> à 612 m<sup>2</sup>

161 000 € - 158 000 €\*

### PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 D1001- 10<sup>min</sup> gare de Chambly



#### 52 LOTS À BÂTIR

475 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>

104 500 € - 89 000 €\*

### FOSSEUSE / BORNEL (60)

10<sup>min</sup> gare de Chambly  
Gare de Bornel - proche A16 et N1



#### 48 LOTS À BÂTIR

459 m<sup>2</sup> à 912 m<sup>2</sup>

À partir de 110 000 €\* viabilisé

### ONS EN BRAY (60)

Ouest Beauvais - Est Gournay en Bray



#### 29 LOTS À BÂTIR

440 m<sup>2</sup> à 746 m<sup>2</sup>

À partir de 49 500 €\* viabilisé

### VEMARS (95)

10<sup>min</sup> ROISSY CDG/TGV



#### 8 LOTS À BÂTIR

604 m<sup>2</sup> à 759 m<sup>2</sup>

À partir de 225 000 €\* viabilisé

### CHAMANT (60)

Beau village voisin de Senlis



#### 15 LOTS À BÂTIR

375 m<sup>2</sup> à 640 m<sup>2</sup>

À partir de 158 000 €\* viabilisé

### PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



#### 22 LOTS À BÂTIR

195 m<sup>2</sup> à 1489 m<sup>2</sup>

À partir de 80 000 €\* viabilisé

### RULLY (60)

Proche Senlis - 27<sup>min</sup> CDG / TGV



#### 31 LOTS À BÂTIR

360 m<sup>2</sup> à 730 m<sup>2</sup>

À partir de 94 000 €\* viabilisé

### NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de Chambly - Accès direct D1001



#### 36 LOTS À BÂTIR

367 m<sup>2</sup> à 803 m<sup>2</sup>

127 200 € - 116 400 €\* TTC

### ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



#### 21 LOTS À BÂTIR

456 m<sup>2</sup> à 1048 m<sup>2</sup>

115 000 € - 107 000 €\*

### BELLOY EN FRANCE (95)

15<sup>min</sup> ROISSY CDG/TGV



#### 4 LOTS À BÂTIR

390 m<sup>2</sup> à 536 m<sup>2</sup>

166 000 € - 155 000 €\*

### HENONVILLE (60)

15<sup>min</sup> Chambly - Nord Pontoise



#### 10 LOTS À BÂTIR

613 m<sup>2</sup> à 682 m<sup>2</sup>

À partir de 116 000 €\* viabilisé

## BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

Vous rêvez d'une maison qui vous ressemble, dans laquelle vous pourriez vivre longtemps, avec vos proches, en toute quiétude ? Faire construire une maison est une belle et enthousiasmante entreprise, mais également longue et relativement complexe, et qui nécessite une réelle préparation et un vrai travail de conception, et cela même si vous faites appel à un constructeur.

Le constructeur vous fournira certes des modèles de plans adaptables à votre situation et à vos envies et besoins, mais cela ne vous dispense pas d'imaginer votre future maison, de penser votre projet, et donc d'examiner toutes les possibilités qui s'offrent à vous.

Voulez-vous vivre en ville, en milieu rural, périurbain ? Souhaitez-vous un espace extérieur important, ou au contraire privilégiez-vous la proximité avec le voisinage ? Avez-vous l'intention de vivre en lotissement ou dans une maison isolée ? Autant de questions qui vous aideront à déterminer de plus en plus précisément quelle maison il vous faut.

Avant de faire construire, il est donc nécessaire de bien préparer son projet et de bien définir ses besoins et envies, mais aussi les éléments qui conditionnent le projet. Ils sont nombreux et variables, et votre projet de maison, qu'il soit déjà précis ou non, dépend de plusieurs éléments combinés.

- La structure de votre foyer : c'est un aspect important, car il détermine les besoins en espace et en fonctionnalités. Vous n'aurez pas le même projet de maison si vous vivez en couple ou si vous avez des enfants, et selon leur âge et vos propres projets de vie, vos besoins seront encore différents.
- Le lieu de votre installation : si le choix le plus important concerne l'environnement, urbain ou au contraire rural, dans lequel vous souhaitez vivre, la présence ou non de transports, écoles, commerces et services doit être étudiée soigneusement, sur le moyen et le long terme.
- Le budget dont vous pouvez disposer est également fondamental : rien ne sert de se projeter dans une maison dont vous ne pourrez pas payer le prix, ou qui représenterait un investissement trop important ou trop long.
- La réglementation est aussi à prendre en compte, en fonction de l'environnement dans lequel vous souhaitez vivre. En effet, même si vous avez déjà une idée de l'endroit où vous souhaitez faire construire, il faudra vous assurer que votre projet est compatible avec les règles d'urbanismes en vigueur dans la commune où vous imaginez vous installer, et aussi sur le terrain qui vous plaît.
- Enfin, la réglementation thermique en vigueur, la RE 2020, impose des contraintes inévitables en matière de performance énergétique, d'isolation, d'environnement, etc. Le respect de la RE 2020 peut vous amener à modifier votre projet pour vous y conformer, mais aussi répondre à certaines de vos aspirations, en matière d'économie d'énergie notamment.
- Le choix du constructeur est également une étape importante et décisive. Un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte pour faire le tri parmi les très nombreux professionnels qui proposent leurs services dans chaque région et afin de choisir en toute sécurité celui qui saura vous assurer des compétences, un savoir-faire et des prestations de qualité.

Voici donc quelques conseils utiles pour bien commencer son projet de maison...

*Alain Laffarge - Directeur de la publication*

# CHOISIR SA MAISON

Il est indispensable d'envisager votre projet de maison en même temps que celui du terrain. L'emplacement de votre futur logement est aussi important que sa forme architecturale et son confort, lesquels dépendent en grande partie des conditions dans lesquelles vous ferez construire. Un terrain suppose des contraintes en matière de construction, qui peuvent vous amener à changer vos plans, et qui jouent également sur la valeur de la maison



## LES MAISONS EN LOTISSEMENT

L'avantage du lotissement, c'est qu'en cherchant la maison vous trouverez le terrain et vice-versa.

En général, les lotissements sont situés à proximité des villes, et en tous cas dans des secteurs relativement denses.

Les lotisseurs divisent le terrain du lotissement en parcelles, qu'ils vendent une par une aux particuliers.

La viabilisation est garantie, puisque le lotisseur prend en charge tous les raccordements et les accès au terrain, ainsi que la nature du sous-sol.

Sachez qu'en choisissant d'acheter un terrain en lotissement, vous vous installerez dans un espace habité et règlementé.

En effet, le cahier des charges et le règlement du lotissement peuvent être contraignants, notamment en ce qui concerne les aménagements notamment extérieurs de votre maison : architecture (hauteur du bâtiment, couleur des toitures ou des boiseries, nature des toitures, aspect extérieur et couleur des murs, implantation des clôtures en retrait par rapport à la limite séparatrice, volet paysager (plantations par exemple), etc.

## LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

Si vous choisissez d'acheter un terrain en pleine campagne ou hors lotissement, vous bénéficierez certes d'un choix plus large et trouverez peut-être la situation dont vous rêviez pour faire construire votre maison, mais dans ce cas, il faut savoir qu'il vous faudra tout vérifier par vous-même.

Voici quelques recommandations pour bien choisir votre terrain en secteur diffus :

- Vérifier la présence de commerces, d'écoles, d'équipements sportifs, culturels, administratifs à proximité, ou tout au moins à une distance qui vous paraît convenable.
- Renseignez-vous également sur les transports en commun et les différents accès par la route, ainsi que sur les nuisances diverses qui pourraient dévaloriser votre choix et la valeur du terrain ensemble : circulation (autoroute ou autres voies), proximité d'établissements commerciaux et/ou industriels (zones d'activités ou industrielles, usines, etc.), aéroport, mais aussi stade, école, etc.
- N'hésitez pas à aller frapper à la porte des voisins et à discuter avec ceux qui le veulent bien,

pour connaître les avantages et les inconvénients alentour. Les informations que vous pourrez glaner auprès des habitants sont très précieuses, et compléteront celles obtenues auprès des services d'urbanisme de la mairie.



- Et surtout, prenez le temps de venir constater l'ambiance, le niveau sonore, l'ensoleillement, la circulation, l'animation autour du terrain, en visitant les lieux à différents moments de la journée et de la semaine, afin de vous assurer que vous vous y sentirez bien en continu.

## LES MAISONS DE VILLE

Construire en ville, c'est également possible, même si l'on y pense moins immédiatement.

Environ 25 % des acquéreurs de maisons individuelles font construire en secteur urbanisé sur un terrain en diffus (vendu par un particulier).

Vous pouvez, si vous trouvez un terrain adéquat, vous installer sur une parcelle non bâtie ou à déconstruire, pour y édifier votre propre maison. Vous pouvez également investir les écoquartiers, qui se développent de plus en plus. Ces sites sont conçus pour ceux qui recherchent un environnement urbain et une sécurité près des services, des transports,

tout en gardant un petit lopin de terre, le tout dans une démarche de développement durable.

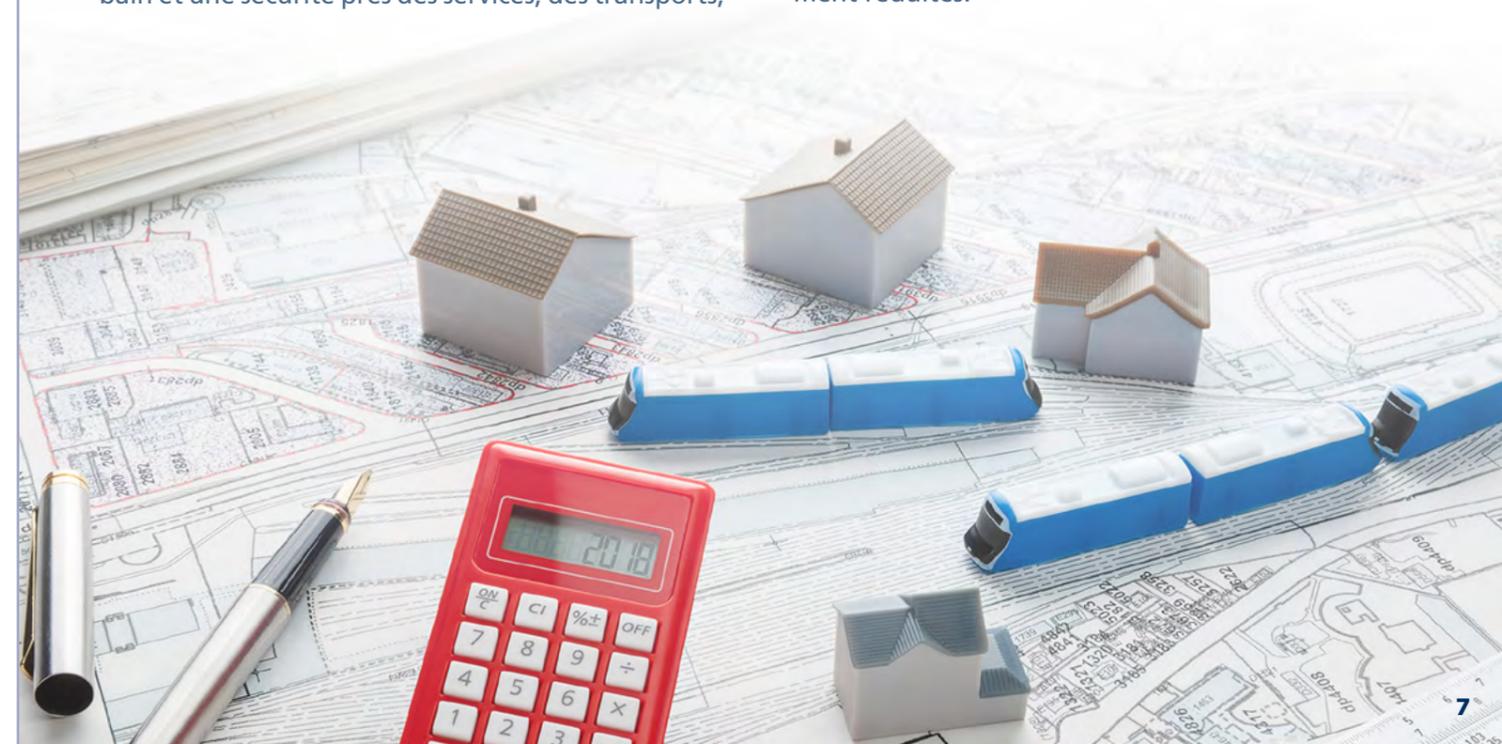
Quelle que soit la situation de votre terrain en ville, que votre maison soit accolée, jumelée, mitoyenne, en bande..., elle doit être conçue selon quelques critères déterminants :

- il faut que votre maison permette de préserver l'intimité des occupants,
- tout en assurant une accessibilité et un confort de vie caractéristiques d'une maison,
- et en respectant aussi les normes architecturales et urbanistiques de l'agglomération. En effet, celles-ci sont souvent strictes, car votre future maison sera intégrée à un cadre déjà bâti.



Le plus souvent, une maison de ville bénéficie d'un ou deux étages pour offrir davantage d'espace, tout en s'adaptant à un petit terrain. Pour gagner encore plus de place, on peut créer un toit-terrasse accessible ou des chambres semi-enterrées.

Il faudra jouer avec les différentes possibilités pour améliorer la luminosité, les volumes et les circulations à l'intérieur de la maison, car de fait, les possibilités d'implantation des maisons sont forcément réduites.



# CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



## A QUI S'ADRESSER ?

Nous publions des offres de terrains sur notre site [www.mafuturemaison.fr](http://www.mafuturemaison.fr), actualisées chaque jour par notre réseau.

Par ailleurs, vous pouvez également consulter les petites annonces dans d'autres journaux spécialisés, et dans la presse locale, si vous savez déjà dans quelle région vous souhaitez faire construire.

Les agences immobilières peuvent aussi vous proposer des terrains à vendre.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès des notaires, et des géomètres, qui sont très au fait des ventes dans le secteur géographique où ils travaillent.

Vous pouvez également vous adresser aux mairies et à leurs services d'urbanisme, par exemple pour connaître les lotissements en cours d'aménagement ou prévus.

Enfin, les constructeurs de maisons individuelles sont aussi en mesure de vous aiguiller. Même s'ils ne peuvent pas vendre de terrain en leur nom, ils possèdent un grand nombre de contacts et peuvent vous aiguiller facilement.

Et bien sûr, n'hésitez pas à faire fonctionner le bouche à oreille, qui est souvent très efficace.

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

des mairies, des chambres d'agriculture (quand elles sont accessibles aux particuliers), des CAUE (réglementation, conseils de construction), et en consultant les cartes géologiques.

## LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

La taille des terrains et le coût au m<sup>2</sup> sont très variables. Il est plus facile d'acquérir une grande surface dans les secteurs non urbanisés, mais les différences régionales, voire infrarégionales, sont importantes.

En général, dans les secteurs urbanisés, on trouve une majorité de terrains mesurant environ 300 m<sup>2</sup>. On privilégiera cependant des surfaces allant jusqu'à 500 m<sup>2</sup> : cela permet de garder ses distances avec les voisins et de profiter d'un jardin spacieux.

N'oubliez pas que choisir un terrain plus grand suppose des frais d'entretien non négligeables.

Si vous projetez d'acheter un petit terrain, préférez le lotissement, où les maisons sont en général mitoyennes et bénéficient de ce fait d'une vue plus dégagée par rapport aux maisons environnantes. Ce mode de construction diminue également les besoins énergétiques (moins de murs en contact direct avec l'extérieur).

## CONFIGURATION DE LA PARCELLE

Privilégiez un terrain de forme simple : cela vous assurera une plus grande marge de manœuvre pour

faire construire, d'autant plus que vous ne pourrez pas toujours édifier votre maison à l'endroit exact où vous le voudriez.

Un terrain plat semble également plus aisé à bâtir, mais un terrain en pente peut offrir d'autres possibilités : plus grande surface, meilleure intégration au site, vue plus dégagée, aménagements paysagers originaux.

Attention aussi aux terrains en cuvette, ou aux terrains proches d'une rivière, qui vous exposeraient aux risques d'inondation.

## NATURE DU SOUS-SOL

Les sols sont en général hétérogènes, mais présentent des caractéristiques plus ou moins fiables. N'oubliez jamais que la nature du sous-sol conditionne les fondations de votre future maison (et donc les travaux attenants et leur coût) : un mauvais sol, certes moins cher à l'achat, suppose des travaux supplémentaires (étude du sol, fondations renforcées, cuvelage en béton armé pour protéger le sous-sol contre les remontées d'eau, etc.).

Les sols rocheux ou constitués de sable ou de gravier sont considérés comme de bons sols. Par contre, ceux composés d'argile, de limon, de remblais, font partie des mauvais sols : ils présentent des risques de tassement, de ruissellement ou d'inondation, de glissements de terrain, etc.

Vérifiez également la présence d'une nappe phréatique, de canalisations anciennes, de galeries ou carrières enterrées, qui peuvent entraîner les mêmes conséquences.

En cas de doute, n'hésitez pas à faire effectuer un sondage du sous-sol. Le coût sera certes à votre charge, mais c'est un élément fondamental pour l'achat de votre terrain et la construction de votre future maison, qui peut en être gravement affectée, aussi bien à court terme qu'à long terme.

## ORIENTATION DU TERRAIN

C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

Concernant l'ensoleillement, évitez une orientation plein sud ou plein nord, et privilégiez dans la mesure du possible une orientation sud-ouest.

La présence et le sens des vents sont à prendre en compte pour l'isolation et le chauffage, mais également pour le bruit, les fumées et dépôts éventuels et la pluie...

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

Quand vous achetez ou projetez d'acheter un terrain pour y construire votre maison, il est important de vérifier les règles de construction qui s'y appliquent. Chaque commune adopte en général un plan local d'urbanisme et une carte communale qui comportent des dispositions particulières en fonction notamment de l'environnement, de la voirie et du zonage des constructions (zones rurales et urbaines, terrain constructible ou non, etc.).



Vous devez vous assurer que votre projet de maison correspond à la réglementation locale, que vous achetiez un terrain à bâtir isolé, en ville ou en lotissement. C'est plus prudent, et cela vous permettra de définir précisément et définitivement toutes les caractéristiques de votre future maison. Le certificat d'urbanisme ne remplace pas le permis de construire, mais il permet de mieux le préparer et d'éviter quelques mauvaises surprises à terme... Il est gratuit et valable 18 mois à partir de son obtention, généralement dans les deux mois qui suivent la demande auprès de la mairie ou de la Direction départementale de l'équipement (DDE).

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat de simple information, qui vous permet de connaître les règles d'urbanisme de base sur un terrain donné qui vous intéresse, mais sur lequel vous n'avez pas encore élaboré de projet précis.
- le certificat préopérationnel, qui vous permet d'obtenir des informations plus complètes, et notamment de savoir si votre projet de maison est en adéquation avec les réglementations nationale et locale, et de bénéficier de conseils pour le rendre constructible si toutefois il ne l'était pas.



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

**ACHÈTE TERRAINS À BÂTIR OU À LOTIR TOUTES SURFACES**

Nous contacter au : **01 34 099 100** ou par mail : [flint@flint-immobilier.com](mailto:flint@flint-immobilier.com)

31 rue de Paris - 95270 CHAUMONTEL - [www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com)



**Ce document vous permet notamment :**

- De connaître la constructibilité du terrain qui vous intéresse.
- De connaître les dispositions d'urbanisme à respecter : elles diffèrent si vous voulez habiter en bord de mer ou à la montagne, ou si votre terrain avoisine un monument historique.
- De savoir si votre projet de maison est conforme aux modalités de construction particulières à la commune. La réglementation régit notamment ce qui concerne le coefficient d'occupation des sols (COS = surface constructible sur un terrain donné), la taille et volume du bâtiment, et son apparence extérieure (couleur et matériaux), etc.

**Il comporte également des informations importantes pour choisir votre terrain et anticiper certains frais et contraintes :**

- l'état ou les prévisions à court terme en ce qui concerne les équipements publics (réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement, etc.) ;
- les taxes fiscales applicables aux constructions ;
- l'existence d'un droit de préemption (droit reconnu à une personne privée ou publique de se substituer à l'acquéreur d'un bien mis en vente par son propriétaire) ;
- la nature des servitudes d'utilité publique s'il en existe.

*Le certificat d'urbanisme est délivré à votre demande gratuitement par la mairie ou la DDE et reprend les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU).*

*Il vous renseignera sur toutes les questions annexes et néanmoins impératives relatives à la réglementation locale et nationale, et les servitudes et caractéristiques particulières de votre parcelle.*

*Il est indispensable de le demander auprès de la mairie de la commune où se situe votre terrain avant de faire votre choix.*

## INFO+ UNE MAISON INTELLIGENTE GRÂCE À LA DOMOTIQUE !

Une maison intelligente est une maison qui utilise la domotique pour automatiser un certain nombre de tâches répétitives et techniques dans la maison.

La domotique permet à la fois de faire des économies d'énergie, d'augmenter le confort de vie et la sécurité. L'installation électrique de la maison se fait communicante pour commander et automatiser l'ensemble des équipements électriques et leur permettre d'interagir entre eux. Tous les appareils échangent leurs informations afin d'optimiser leur fonctionnement et de réduire leur consommation.

**Ce système permet de :**

- Contrôler et programmer la chaleur et la lumière dans chaque pièce de la maison (à l'aide de détecteurs) pour diminuer sa consommation d'électricité et profiter d'un confort inédit.
- Mettre en place un système d'alarme ou des actions préventives (allumer vos lampes le soir lorsque vous êtes absent par exemple).
- Chauffer votre maison et votre eau avant votre retour de vacances.
- Fermer les volets et la porte de votre maison le soir sans vous déplacer.
- Arroser votre jardin en fonction de l'humidité du sol/



Toutes ces commandes sont organisées et commandées par téléphone, par ordinateur, par télécommande, ou par un simple interrupteur, et programmées isolément ou en groupe selon vos besoins ponctuels et réguliers.

La domotique est évolutive, et simple à installer. Il suffit d'utiliser les prises électriques. Elle peut être modifiée au fur et à mesure que vous vous équipez et selon vos envies et nécessités.

# CHOISIR SON CONSTRUCTEUR

Après avoir trouvé le terrain qui vous convient et déterminé le type de maison que vous souhaitez habiter, il vous reste à choisir un constructeur, ce qui n'est pas aisé vu le nombre d'entreprises qui vous proposent leurs services sur le marché de la construction de maisons individuelles.

## CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI

La construction de maisons individuelles est encadrée par la Loi du 19 décembre 1990 du Code de la construction et de l'urbanisme, qui protège le maître d'ouvrage face aux entrepreneurs.

Le constructeur est obligé de vous faire signer un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) conforme, et assorti des toutes les garanties réglementaires et assurances souscrites pour couvrir les dommages éventuels rencontrés lors d'un chantier, dont il doit pouvoir vous fournir les justificatifs. C'est la meilleure façon de vous assurer que votre maison sera livrée selon les délais, conditions et tarifs fixés.

Il est fortement conseillé de faire appel à un constructeur de maison individuelle, ce qui vous assure un interlocuteur unique tout au long de la réalisation de votre projet et vous offre des garanties de savoir-faire et d'expérience tant au niveau des modèles de maisons que des services.

## CONSEILS PRATIQUES

N'hésitez pas à visiter le site Internet des différents constructeurs qui vous intéressent et à comparer leurs réalisations, d'un point de vue esthétique, fonctionnel, qualitatif (matériaux, normes écologiques, etc.) et également en confrontant le nombre de leurs modèles et réalisations effectives.

Nous vous conseillons également de vérifier la solvabilité de la société que vous avez choisie, sur Internet par exemple, où de nombreux sites vous permettent de connaître la santé financière des entreprises.

Demandez à visiter les maisons des constructeurs (réalisées ou maisons témoins), pour vous rendre compte de leur conformité avec les plans et les reproductions sur catalogue et pour mieux vous représenter dans ces lieux.

Les 5 villages Domexpo d'Île-de-France sont une manière de voir et les maisons et les constructeurs : vous

pouvez visiter des maisons témoins dans lesquelles des commerciaux répondront à vos interrogations et vous donneront un idée de la façon dont travaillent les uns et les autres.

Renseignez-vous également pour savoir s'il existe des manifestations autour de la construction dans votre région (salons, foires, etc.), qui vous permettront d'approcher plusieurs constructeurs et de découvrir plusieurs options et modèles en une seule visite.

Donnez la priorité aux entreprises qui affichent des certifications de qualité, comme la norme NF Maison individuelle, NF Maison individuelle HQE, ou des labels de performance énergétique, comme effinergie+, Bepos effinergie...

Pour tout renseignement complémentaire sur le monde de la construction, vous pouvez aussi contacter votre agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) (site national [www.anil.org](http://www.anil.org)).

## NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS

Je vous propose, à la suite de ce guide, une sélection de modèles de maisons de constructeurs avec lesquels je travaille depuis plus de 30 ans pour certains d'entre eux, et dont je peux garantir la fiabilité et le sérieux.

Tous travaillent dans le cadre du CCMI. Stables et ancrés en Île-de-France et grande Île-de-France depuis des décennies, ils ont à leur actif des centaines de maisons vendues et édifiées.

Implantés depuis longtemps dans diverses zones franciliennes, ces constructeurs sélectionnés ont pu développer des partenariats de confiance avec des agences immobilières (pour vous aider à trouver un terrain à bâtir), mais avec surtout des entreprises de construction, avec lesquelles ils travaillent régulièrement et en toute transparence après avoir éprouvé leurs compétences et la régularité de leurs travail sur de nombreux chantiers de maisons individuelles.

- |                            |                     |                  |
|----------------------------|---------------------|------------------|
| • Maisons Sesame           | • Maisons Berval    | • Maisons Pierre |
| • Demeures d'Île-de-France | • Maisons Clairval  | • Maisons MTLF   |
| • Le Pavillon Français     | • Maisons Évolution | • Maisons Deal   |
| • Maisons Belles Demeures  | • Maisons LDT       |                  |

# FAIRE CONSTRUIRE

## Une maison dans l'Oise

Nos choix de vie ont été complètement bousculés. Les confinements successifs, ajoutés à l'avènement du télétravail, ont donné à de nombreux couples l'envie d'un jardin ou d'une pièce supplémentaire. Les avantages du neuf incitent les Franciliens à s'éloigner de la capitale pour acheter et souvent construire la maison dont ils rêvent. À condition de quitter la deuxième couronne, trouver un terrain plus grand et à un prix abordable est parfaitement possible. C'est notamment le cas dans l'Oise, où de nombreux lotissements vous permettent de fuir les contraintes de la vie citadine pour construire en zone rurale sans vous soucier de la viabilité.



### CONSTRUIRE DANS L'OISE, PROCHE DE LA NATURE

L'idée de se mettre au vert, de profiter de la nature, tous les Français la partagent ! Les distances, les temps de transport, ont, sans aucun doute, été un révélateur pour rechercher une meilleure qualité de vie et très souvent à la campagne.

" La majorité des ménages est en quête de calme; la pollution, les bouchons, et surtout le désir de préserver une vie de famille ont créé une véritable attirance des ménages pour les communes de moins de 5000 habitants " explique Didier Flint, responsable du groupe Flint Immobilier, lotisseur, aménageur, spécialiste de l'Oise et du Val d'Oise depuis de nombreuses années.

### ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

Acheter en lotissement est beaucoup moins contraignant sur le plan administratif qu'acheter un

terrain isolé. Votre aménageur-lotisseur se charge de toutes les formalités. Il vous livre une parcelle de terrain à bâtir raccordé au tissu urbain, en clair tous les lots sont prêts à construire.

Non seulement votre terrain est viabilisé mais les différents lots sont établis en concertation avec la commune et les collectivités locales. Tout est prévu: l'implantation de la construction, le sens des faitages et la hauteur des clôtures, les conditions d'accès, etc. :

- Le bornage est réalisé et les limites de votre parcelle fixées par un géomètre expert.
- Le terrain vous est vendu avec une étude de sol préalable, vous n'avez donc pas à vous en soucier, et cela vous sera utile pour la construction de votre maison.
- Les accès sont aménagés,
- Le raccordement aux " réseaux divers ", c'est-à-dire l'eau, l'électricité, le tout-à-l'égout, le téléphone, internet, etc., est réalisé avant la vente.
- La surface de plancher (SHON) est fixée d'avance sur l'arrêté de lotir.



### FAIRE CONSTRUIRE DANS L'OISE, À PRÉCY-SUR-OISE,

L'aménageur-lotisseur Flint Immobilier, implanté dans la région depuis une trentaine d'années, propose en ce moment 22 terrains à bâtir à Précy-sur-Oise, à partir de 80 000 €. Les terrains font entre 199 et 1489 m<sup>2</sup>, de quoi satisfaire toutes les envies et s'adapter à tous types de projets de construction d'une maison neuve dans l'Oise.

Les terrains sont bien entendu viabilisés : les accès, les branchements pour l'eau, le tout-à-l'égout, l'électricité, le téléphone, internet, etc. sont faits.

Le terrain est ainsi prêt à bâtir, il vous suffira de faire votre choix parmi les constructeurs de maisons individuelles.

Précy-sur-Oise, situé au bord de l'eau, sur la rive droite de l'Oise, est un charmant village verdoyant où il fait bon vivre. Avec une population de plus de 3 000 habitants, il dispose de commerces, d'écoles et d'équipements de

loisir et sportifs, à proximité du parc régional de l'Oise et de forêts.

Pour les transports et les déplacements professionnels et quotidiens, Précy-sur-Oise a sa propre gare, avec un trafic régulier. Un réseau de bus bien maillé permet en outre de rejoindre notamment les collèges et lycées les plus proches mais aussi les marchés des environs. La région est vivante, proche de Chantilly (9 km) et de Gouvieux (4,5 km), un secteur très prisé, et non loin de la capitale. On rejoint la Gare du Nord à Paris en à peine à 50 minutes.



L'emplacement du lotissement est intéressant, que ce soit pour le travail, pour les courses, pour la scolarité des enfants, etc., tout en assurant un environnement calme et proche de la nature.

Entre coteau et cours d'eau, la commune est idéalement située. Elle relie à la fois les réseaux des villes et villages qui s'égrènent le long de la rivière, en fond de vallée, mais aussi les villages du plateau du Thelle à ceux du Valois forestier. Pour en savoir plus sur ce lotissement, contactez l'agence Flint Immobilier de Chaumontel (95270) 31 rue de Paris - Tél. 01 34 09 91 00

Vous pouvez consulter les annonces de terrains à vendre sur le site [www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com)

Flint Immobilier a aménagé un autre lotissement dans l'Oise : 21 terrains, de 456 à 1048 m<sup>2</sup> à Esches

## 21 terrains à bâtir de 456 m<sup>2</sup> à 1048 m<sup>2</sup>

### à Esches (Oise)

À 3 kms de MERU – 15 mn de CHAMBLY  
Proche A16 et N1

Eau potable, gaz, EDF, Télécom,  
Assainissement eaux usées  
PA obtenu, Libre choix du constructeur.



☎ : 01 34 099 100  
[www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com)

# LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

## de maison individuelle (CCMI)

Le contrat de construction de maisons individuelles "avec fourniture de plans" est le contrat que vous signerez si vous faites construire une maison suivant un modèle de plan proposé par un constructeur sur un terrain vous appartenant, et cela même si, en y apportant quelques modifications, le constructeur personnalise votre plan.

Il organise et encadre la réalisation de votre projet, selon les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et de la construction. L'article L. 231-2 de ce dernier indique la liste des mentions obligatoires dans le CCMI.

### QUE CONTIENT LE CCMI ?

Le constructeur s'engage à respecter les règles de la construction et de l'urbanisme (ces règles concernent notamment les qualités d'isolation thermique et phonique et la ventilation).

Dans les 3 ans qui suivent l'achèvement des travaux, l'administration contrôle la conformité de la construction. Si le constructeur est en infraction, il encourt des sanctions pénales et peut être contraint de procéder à la mise en conformité de la construction.

Le constructeur est dans l'obligation de décrire la consistance et les caractéristiques techniques de la maison à construire, ainsi que les travaux d'adaptation au sol, les raccordements aux réseaux divers et tous les travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de la maison.

Le constructeur et le maître de l'ouvrage s'engagent à fournir toutes les garanties nécessaires et prévues par la loi : garantie de livraison à prix et

délais convenus, assurance dommages-ouvrage, garantie de paiement des sous-traitants, garantie de remboursement, garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement, garantie décennale, etc.

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

- Le plan de la construction, sur lequel figurent les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances, les raccordements aux réseaux divers, les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation, à l'utilisation et à l'habitation de l'immeuble; ainsi que le dessin d'une perspective de la construction
- La notice descriptive (modèle fixé par l'arrêté du 27 novembre 1991) qui comporte les caractéristiques techniques de la construction et des travaux d'équipement intérieur et extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble, les raccordements à l'égout et aux distributions assurées par les services publics (eau, gaz, électricité, chauffage).
- La désignation et coût des ouvrages et fournitures compris et non compris dans le prix convenu.



# LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

Le constructeur que vous choisissez doit pouvoir vous fournir l'ensemble des justificatifs et attestations d'assurances qu'il souscrit obligatoirement pour couvrir les dommages éventuels lors des travaux, et qui doivent également figurer dans le contrat de construction :

■ **LA GARANTIE DE LIVRAISON** vous permet, si le constructeur ne respecte pas les délais ou les prix, de vous retourner contre son garant (une compagnie d'assurance ou un établissement de crédit) pour obtenir l'achèvement de la maison et la prise en charge du surcoût éventuel.

■ **LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT** contraint le constructeur à réparer tous vices et dommages apparents survenus pendant l'année qui suit la réception des travaux.

■ **LA GARANTIE BIENNALE** de bon fonctionnement contraint le constructeur à régler tous les problèmes liés aux éléments d'équipement dissociables de la construction (les éléments séparables du gros œuvre et qui n'engendrent pas de conséquences pour celui-ci) pendant au moins 2 ans (prolongation possible)

■ **LA GARANTIE DÉCENNALE** couvre les vices et dommages affectant la solidité et l'étanchéité de la maison (gros œuvre) pendant 10 ans.

■ **L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE** vous évite d'avoir à prouver la responsabilité du constructeur en cas de défaut de construction. En cas de problème, la compagnie d'assurance se charge d'établir les responsabilités de chaque intervenant, et vous fournit rapidement les fonds nécessaires aux travaux de remise en état de votre maison.

### CCMI : MODIFICATIONS, ANNULATION, RECOURS...

Après la signature du contrat, le constructeur ne peut demander aucune majoration de prix. Il doit supporter seul les conséquences de ses imprévus ou les aléas de la construction. En contrepartie, il n'a pas à justifier le prix demandé en décomposant le coût des ouvrages compris dans le prix convenu.



Lors de la signature du contrat vous disposez un délai de réflexion de 7 jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Aucune somme ne doit être versée avant l'expiration de ce délai.

#### ANNULATION DU CONTRAT

Si le constructeur ne vous transmet pas le descriptif au moment de la signature du contrat, ou si celui-ci ne comporte pas tous les éléments de prix permettant de chiffrer le coût total de la construction, votre contrat peut être annulé par le tribunal.

#### MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification au contrat doit faire l'objet d'un avenant écrit. Si le contrat initial est modifié, le constructeur doit vous fournir les documents techniques et une nouvelle notice descriptive correspondant au nouveau contrat signé. Sans cela, le contrat peut être déclaré nul.

#### TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

Certains acquéreurs souhaitent exécuter eux-mêmes une partie des travaux. Dans ce cas, le constructeur doit néanmoins les décrire et les chiffrer. La notice comportera une clause manuscrite et paraphée par le client, dans laquelle celui-ci précise qu'il accepte le coût et la charge desdits travaux.

De plus, la loi prévoit un certain nombre de clauses restrictives qui protègent le maître de l'ouvrage, et notamment :

- Le constructeur ne peut ni rechercher de prêts ni en percevoir le montant à votre place.
- Vous n'avez pas besoin de justifier d'un refus de prêt, lequel rend le contrat nul et non avenu.
- La remise des clefs ne peut être liée au paiement intégral.
- On ne peut vous interdire la visite du chantier sous quelque prétexte que ce soit.
- Les seules causes de retard acceptées sont celles dues aux intempéries, aux cas de force majeure et cas fortuits.

# BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

Lorsque que l'on projette de faire construire sa maison, on se lance dans une grande aventure dont on ne maîtrise pas forcément toutes les arcanes, et qui nécessite de faire des choix dès le départ, ce qui n'est pas toujours facile, d'autant plus qu'il est parfois difficile de s'imaginer sa future maison sur plans.



Parmi les questions que l'on se pose invariablement, il y a celle du coût : combien va me coûter ma maison au final ? Car il existe un certain nombre de frais annexes qui s'ajoutent au prix de la construction en elle-même. Autre inquiétude, le chantier : comment se déroule-t-il ? Et comment conserver de bonnes relations avec son constructeur ? Et s'il y avait un problème, quels sont les recours possibles ? Le prix de votre maison dépend du contrat de construction que vous avez signé avec votre constructeur, mais compte également un certain nombre de frais annexes et inévitables, qu'il vous faudra ajouter à vos calculs. En voici les éléments principaux :

## FRAIS DE NOTAIRE LIÉS À L'ACHAT DU TERRAIN

- Rémunération du notaire (calculée en fonction du prix du terrain).
- Frais et débours nécessaires pour la constitution de votre dossier (demande du certificat d'urbanisme, d'un état hypothécaire, de pièces d'état civil, d'un extrait cadastral, salaire du conservateur des hypothèques, etc.).
- Droits et taxes, notamment les droits d'enregistrement, les droits de mutation (5,09 % du prix du terrain) et la taxe de publicité foncière, s'il y a lieu.

## LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

- Pour connaître les limites précises de votre propriété et éviter d'enfreindre les règles d'urbanisme, il vous faudra demander à un géomètre de borner votre terrain : entre 600 et 1.500 € en fonction de la superficie.
- Pour connaître la nature du sous-sol et garantir les fondations de votre maison, il faudra également faire appel à un expert (entre 1 500 et 4 000 €).

Dans le cas d'un sous-sol instable ou autrement défavorable, il faudra compter des frais supplémentaires de fondation : entre 5 000 et 15 000 €.

## LES TAXES D'URBANISME

Leur montant et leur nature diffèrent selon les communes. Vous en trouverez la teneur dans le certificat d'urbanisme.

- Taxe locale d'équipement (TLE) : elle s'applique dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants : entre 1 et 5%.
- Taxe additionnelle au profit de la région Île-de-France s'ajoute à la TLE dans un certain nombre de communes de la région parisienne : 1 %.
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) : 2 % maximum de la TLE.

- Taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE) dans certains départements : entre 1 000 et 2 000 € selon la taille de la maison et le lieu de construction.
- Participation au financement des voies nouvelles (PVNR) dans certaines communes (calculée sur la base de la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface desservie par le terrain).



- Participation au raccordement à l'égout, dans le cas où la construction est postérieure à la mise en service du réseau public de collecte des eaux auquel il doit être raccordé.
- Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement dans certaines communes : au maximum 13.710,94 € par place de parking nécessaire.

## LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

Il s'agit de raccorder votre maison aux réseaux collectifs d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, etc., si vous faites construire en secteur diffus. Ces travaux peuvent être conséquents, selon que vous êtes éloignés ou pas de ces réseaux.

Les sociétés concessionnaires (EDF, GDF, téléphonie, compagnie d'eau, etc.)



effectueront les travaux à vos frais pour relier votre terrain aux réseaux locaux.

## LES FRAIS D'ASSURANCE LORS DE LA CONSTRUCTION DE SA MAISON

L'assurance dommages-ouvrage est obligatoire (article L111-30 du Code de la construction et de l'habitation). Elle vous couvre en cas de désordres touchant à la solidité de l'ouvrage : 6 à 7 % du prix de la maison.

## LES IMPÔTS LOCAUX

Variables d'une commune à l'autre, ils sont calculés à partir de la valeur locative du logement, multipliée par un taux d'imposition voté par les régions, départements ou communes, et indexés sur l'inflation. Ils comprennent :

- La taxe foncière applicable au logement lui-même et aux installations annexes.
- La taxe d'habitation.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- La taxe de balayage dans certaines communes.
- La taxe spéciale d'équipement dans quelques régions.

## LE COÛT DU CRÉDIT

Vous devrez régler des frais de constitution de votre dossier d'emprunt, à la discrétion de votre banque, de l'ordre de 1 % du capital emprunté.

Vous êtes également tenus de souscrire à une assurance décès-invalidité, obligatoire comprise entre 0,30 et 0,50 % du capital emprunté.

Par ailleurs, votre banque souscrira à une garantie pour pallier le risque d'impayés, dont les frais vous sont imputables (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, ou caution).

INFO+

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

### QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le permis de construire est une autorisation de construire officielle, octroyée par l'administration, après vérification de la conformité de votre projet avec les règles d'urbanisme et de construction en vigueur. Il est obligatoire pour tout projet de construction d'importance, et s'y soustraire est passible de sanctions pénales.

### POUR QUELS TRAVAUX FAUT-IL DEMANDER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction nouvelle si elle excède 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute (SHOB), et cela même si elle ne comporte pas de fondations. Les constructions de taille inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> et de plus de 12 mètres de hauteur, et les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> ne nécessitent qu'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie. Les très petites constructions ou les constructions temporaires n'exigent également aucune formalité. En revanche, pour réaliser un projet de construction dont la surface hors œuvre nette (SHON) dépasse 170 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de faire appel à un architecte.

### QUELS SONT LES DÉLAIS POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Si le dossier est complet, il faut compter 2 mois d'attente pour une demande concernant une maison individuelle et/ou ses annexes. En retour, l'administration vous octroie ou non le permis de construire, ou l'accepte avec des prescriptions motivées que vous serez tenus de suivre.

Si vous n'avez reçu aucune réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de 2 mois, le permis de construire est en principe tacite. Une fois le permis délivré, il doit être affiché à la fois en mairie pendant au minimum 2 mois, et sur le terrain jusqu'à la fin des travaux.

### QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

La durée de validité du permis de construire est de 3 ans. Le titulaire de l'autorisation peut en demander la prolongation, en s'adressant aux services compétents en mairie au moins 2 mois avant son expiration. En revanche, le permis est considéré comme périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de sa notification ou de sa délivrance tacite.

### COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Pour obtenir un permis de construire il faut s'adresser à la mairie de la commune dans laquelle est situé votre terrain et lui adresser les formulaires Cerfa n°13406\*01 ou Cerfa n°13409\*01, suivant la nature de votre projet, dûment complétés et accompagnés d'un dossier constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation du terrain.
  - Le plan masse des constructions à bâtir ou à transformer.
  - Le plan de coupe du terrain et de la construction.
  - Une note de présentation du projet décrivant également le terrain le cas échéant.
  - Le plan des façades et des toitures.
  - Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche et dans le paysage.
- Le dossier de demande de permis de construire (formulaire et dossier) doit être établi en 4 exemplaires, et remis aux services correspondants de la mairie de la commune sur laquelle est situé le terrain, ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

### QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Lorsque votre permis de construire a été refusé, vous pouvez demander au maire de reconsidérer sa position, dans les 2 mois qui suivent la notification de refus, par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le refus est maintenu, vous pouvez encore solliciter le président du tribunal administratif de la circonscription dans laquelle se situe votre terrain, pour essayer d'obtenir l'annulation du refus de permis de construire, dans le même délai que précédemment.

## LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

Après avoir signé un contrat avec un constructeur et obtenu un permis de construire sur votre terrain, le chantier de votre future maison peut commencer. Comment va-t-il se dérouler ? Voici les différentes étapes de la construction d'une maison neuve.

### CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

Aidé par votre constructeur, vous élaborerez avec lui l'ébauche de votre future maison en fonction de vos envies, de vos besoins, de la configuration de votre terrain et bien entendu de votre budget.

Les constructeurs de maisons individuelles proposent pour la plupart des modèles de maisons préconçues pour répondre aux attentes des acquéreurs. Ces modèles sont personnalisables et permettent de concevoir une maison à votre image à partir d'un modèle qui vous plaît. Il existe également des constructeurs "sur mesure" à partir de vos propres idées de plan.



Dans tous les cas, votre constructeur est aguerri et connaît son métier, il saura donc vous conseiller pour le choix des matériaux, la configuration des pièces, les équipements et autres aspects qui pourraient vous sembler compliqués à appréhender.

Il fera ensuite réaliser les plans par ses architectes et préparera le dossier de permis de construire, qu'il soumettra à la mairie de la commune de votre future maison.

L'ouverture du chantier interviendra lorsque le permis aura été accepté. Le conducteur de travaux

organisera l'intervention et la coordination des différentes entreprises de bâtiment qui se succéderont sur le chantier.

### VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

Vous souhaitez visiter le chantier pendant les travaux ? C'est tout à fait légitime et utile, mais mettez-vous d'accord avec votre constructeur à la signature du contrat sur les conditions de votre venue sur le chantier, cela évitera des désagréments plus tard, car les artisans ne vous accueilleront pas toujours au mieux.

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



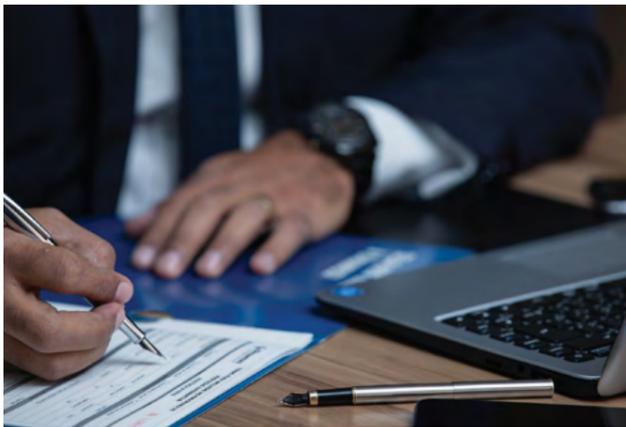
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les malfaçons sont trop sérieuses pour pouvoir poursuivre le chantier, adressez-vous au tribunal de grande instance : le juge des référés peut ordonner l'arrêt des travaux et une expertise judiciaire.



Si vous constatez que les travaux sont arrêtés ou qu'ils ont pris du retard sans raison valable (intempéries par exemple), vous pouvez mettre le constructeur en demeure de reprendre les travaux, en lui envoyant une lettre recommandée avec avis de réception, dans laquelle vous lui fixerez un nouveau délai. Et évidemment, vous interrompez le versement de vos acomptes tant que le chantier n'a pas repris. Si cette lettre n'est pas suivie d'effets, faites-le constater par un huissier, puis adressez-vous au tribunal des référés, qui obligera l'entreprise à honorer son contrat.

### LA RÉCEPTION DU CHANTIER

Leur montant et leur nature diffèrent selon les communes. Le jour de la réception, vous devez obligatoirement être présent ou représenté par une personne que vous mandatez. Vous êtes en droit de vous faire assister par une personne compétente en la matière (architecte, maître d'œuvre, contrôleur technique, ingénieur conseil, etc.) pour vous aider à constater l'achèvement des travaux.



Il est indispensable d'établir un procès-verbal ou un état des lieux signé par chacun des participants, et reproduit en autant d'exemplaires, qui mentionnera vos réserves s'il en est ou leur absence si vous acceptez la réception en l'état. Il contient tous les éléments importants et posant problème que vous pourrez constater, et vous permettra de recourir aux différentes garanties en cas de besoin.

- Vérifiez que les travaux réalisés correspondent aux plans, à la notice descriptive et au contrat.
- Vérifiez également le bon fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, chauffage et production eau, notamment).
- Si vous acceptez la réception, vous devez payer le solde du prix des travaux dans le même temps.
- Si vous constatez un ou des désordres apparents ou des défauts de conformité, mentionnez soigneusement toutes vos réserves dans le procès-verbal



ou l'état des lieux et également le délai dans lequel vous souhaitez voir ces malfaçons réparées.

- Si vous omettez de signaler un désordre apparent à cette occasion, il vous sera beaucoup plus difficile d'obtenir réparation par la suite.
- Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, vous pouvez consigner 5 % du prix de la maison.

Dans le cas où ces travaux de réparation ne seraient pas réalisés à l'expiration du délai indiqué dans le procès-verbal ou l'état des lieux, avec un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, c'est le garant du constructeur ou de l'entrepreneur qui prend en charge la réalisation des travaux nécessaires.

**Si vous constatez que les travaux ne sont pas achevés, vous pouvez refuser la réception.**

- Si le constructeur ou l'entrepreneur va dans votre sens, vous fixez avec lui un nouveau délais pour l'achèvement de la maison.
- S'il s'oppose à votre refus de réception, saisissez le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux sous astreinte et réclamer des dommages et intérêts, si le délai de livraison est dépassé.

- Si vous avez signé un contrat de construction de maison individuelle avec ou sans fourniture de plans, contactez le garant du constructeur, qui fera jouer la garantie de livraison.

### LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT, VALABLE 1 AN APRÈS RÉCEPTION DES TRAVAUX

Selon cette garantie, le constructeur est responsable de la réparation. Il est tenu de réparer tous les désordres mentionnés lors de la réception et/ou durant l'année qui suit.

- Des vices et dommages apparents, à condition qu'ils aient fait l'objet de réserves de la part du maître de l'ouvrage dans le procès-verbal de réception,
- Les vices et dommages apparus après la réception.

Attention ! La garantie de parfait achèvement ne couvre pas les désordres apparents lors de la réception qui n'auraient pas fait l'objet de réserves, ni les désordres résultant de l'usure normale, du mauvais entretien ou de l'usage des biens.

Bon à savoir : Si vous avez souscrit un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), avec ou sans fourniture de plans, c'est le garant de celui-ci qui est tenu de faire exécuter les travaux nécessaires que vous aurez signalés, soit lors de la réception, soit dans les 8 jours qui suivent.

### LA GARANTIE BIENNALE OU DE BON FONCTIONNEMENT, VALABLE 2 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

Le constructeur est également responsable de la réparation des biens d'équipements qui peuvent être démontés ou remplacés sans abîmer le gros œuvre pendant les 2 ans qui suivent la réception.

Elle concerne les éléments d'équipement dissociables de la construction, à savoir les éléments

séparables du gros œuvre et qui n'engendrent pas de conséquences pour celui-ci :

- les portes, fenêtres, volets,
- les cloisons, les faux plafonds,
- les revêtements de toutes sortes,
- les tuyauteries, canalisations,
- les appareils et équipements sanitaires ou de chauffage (radiateurs, sanitaires, robinetterie),
- les appareils d'éclairage ou de communication, les ascenseurs, les équipements de sécurité incendie, etc.

Attention ! Cette assurance ne couvre pas les désordres qui concerneraient les biens d'équipement indissociables du bâti, comme le chauffage central ou les escaliers, qui sont assimilés à l'ouvrage lui-même, et relèvent donc de la garantie décennale.

### LA GARANTIE DÉCENNALE, VALABLE 10 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

La garantie décennale est obligatoire pour le constructeur, et vous protège en cas de dommages, vices et malfaçons pouvant affecter le sol, le bâtiment, et la non conformité à certaines normes obligatoires. Cette garantie est couverte par une assurance contractée par le constructeur et par votre assurance dommage-ouvrage. Le constructeur est responsable :

- De la solidité de la construction : gros œuvre et équipements liés au gros œuvre, charpentes, escaliers, canalisations, plafonds, etc.
- De son étanchéité,
- De tout ce qui la rend impropre à son usage d'habitation (pour les maisons individuelles), sauf en cas de catastrophe naturelle.

Attention ! La garantie décennale ne s'applique pas pour des désordres de caractère esthétique et ne pouvant nuire à la solidité de l'ouvrage.



DESSINATEUR	DATE	ECHELLE 1:75
REV 1 OLM	09/07	DOSSIER
REV 2 OLM	23/07	
REV 3 OLM	02/08	

# LA RE 2020

## Réduire la facture énergétique en maîtrisant l'impact carbone

Les constructeurs sont prêts, ils connaissent les règles du jeu. La nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs, la RE 2020, s'applique à partir du 1er janvier 2022 et remplace la RT 2012 qui était déjà au cœur de la transition énergétique.

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

Chaque maison se doit de répondre aux caractéristiques de performance énergétique prévues, à savoir "produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme".



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Le but de cette réglementation est de diminuer l'impact carbone des bâtiments et d'en améliorer les performances énergétiques et thermiques pour réduire la facture énergétique.

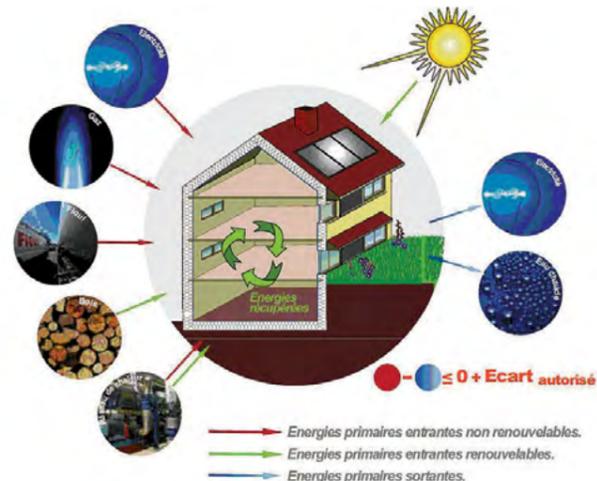
### LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

Après de nombreuses phases d'expérimentation dans le but de déterminer précisément les paramètres de calcul pour limiter les facteurs d'émission de CO2 et réduire drastiquement les consommations d'énergie, et donc réduire la facture énergétique des ménages, la nouvelle réglementation thermique va bientôt entrer en vigueur.



Les nouvelles obligations de la RE 2020 s'appuient sur :

- la transformation progressive des modes constructifs,
- l'emploi de certains matériaux, notamment biosourcés,



Le concept BEPOS (Bâtiment à énergie positive) devient la règle. Les constructions se doivent d'être "propres" donc moins énergivores. Le BEPOS est une affirmation du label EFFINERGIE et E+C-.

En maison individuelle, l'étanchéité à l'air de la maison doit rester inférieure à 0,6 m3/h/m2. L'isolation est renforcée, le recours aux énergies renouvelables est la règle, en particulier pour le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, la ventilation en privilégiant le solaire thermique, le photovoltaïque ou la biomasse.

### UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Pour diviser par trois la consommation d'énergie comme l'impose la réglementation et mettre en œuvre le BEPOS, le bâti doit être de grande qualité bien entendu, les déperditions thermiques jugulées.

Cela passe par la conception des plans de la maison car il y a fort à parier que la RE 2020 va réduire les possibilités architecturales de nombreuses maisons. Des problèmes d'isolation et de confort d'été vont se poser ainsi que des difficultés lorsque les acheteurs souhaiteront de grandes surfaces vitrées.

L'utilisation de matériaux qui stockent le carbone comme le bois devraient être largement généralisée, tout comme celle des matériaux biosourcés.

### Les réglementations thermiques



### LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

Il s'agit donc de répondre à la norme RE 2020 en minimisant l'impact de la construction sur l'environnement et pour réduire la facture énergétique. Cela suppose l'emploi de matériaux et d'équipements spécifiques.

#### ISOLATION

Il s'agit d'assurer une isolation thermique très performante des murs, de la dalle, de la toiture, grâce à une isolation parfaite, en employant de préférence des matériaux biosourcés (ouate de cellulose, fibre de chanvre ou de lin, etc...).

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

pour le chauffage, l'eau chaude et produire sa propre électricité

Avec la RE 2020, il devient inévitable d'utiliser des énergies renouvelables qui permettent une production autonome d'énergie en complément.

Le recours à ces énergies peu carbonées ou à des matériaux ayant une faible empreinte carbone est encouragé.

Pour le chauffage, il faut trouver des alternatives au chauffage en adéquation avec la nouvelle réglementation thermique: la RE 2020 privilégie la pompe à chaleur (PAC) ou le chauffage au bois (poêle à pellets ou à bûches) plutôt que l'électricité.

Voici quelques exemples :

- panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité,
- capteurs solaires thermiques pour produire de l'eau chaude,
- mini-éolienne pour produire de l'électricité,
- solaire passif : l'énergie est captée par les parties vitrées et l'énergie solaire produite est stockée pour chauffer l'eau par exemple ou produire de l'électricité.

### VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

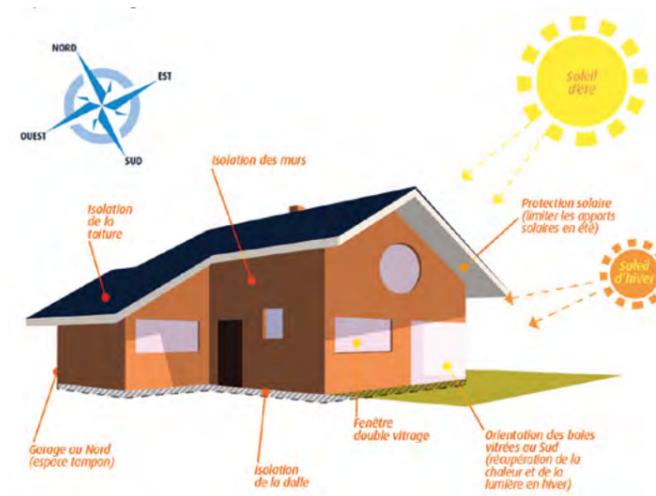
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

En effet, avec une VMC double flux, la consommation de chauffage diminue car l'air entrant est plus chaud.

La température ambiante doit être contrôlée été comme hiver pour éviter les déperditions d'énergie, de façon à éliminer l'humidité, source de dégradation du bâti, en particulier dans les pièces humides (salle de bains, cuisine...).

### ORIENTATION

Il est indispensable de bien orienter sa maison pour que votre consommation soit la plus basse possible.



Il faut favoriser la lumière naturelle de façon à diminuer au maximum vos besoins énergétiques.

Ne négligez pas le confort d'été : il existe de nombreuses solutions pour garder la fraîcheur à l'intérieur en haute saison : vous pouvez par exemple prévoir des avancées de toit selon l'exposition pour que la totalité de vos surfaces vitrées soit protégées des rayonnements du soleil.

### PORTES ET FENÊTRES

La nouvelle réglementation exige de choisir et d'installer des fenêtres et des portes fenêtres de grande qualité (chauffantes et rafraichissantes) pour assurer un confort thermique et se substituer à un système de chauffage principal ou d'appoint.

### RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

Prévoir un système de récupération d'eau de pluie est indispensable pour tous projets de construction écologique.

# NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

Dans les pages suivantes, vous trouverez notre sélection de modèles de maisons proposés par les constructeurs partenaires de Ma Future Maison, avec lesquels je travaille depuis des années.

Implantés en Île-de-France depuis plusieurs décennies, leur constance et leur savoir-faire ont forgé leur réputation et nourri leur carnet de commandes.

Aguerris et fiables, les constructeurs présents dans ce guide travaillent tous dans le cadre du CCMI et sont tous présents dans les villages exposition d'Île-de-France, où vous pourrez visiter leurs maisons et les rencontrer.



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m<sup>2</sup>



Le modèle Quartz présente des lignes contemporaines et originales. Il peut être personnalisé selon les goûts de chacun (bardage bois, crépis de couleurs combinables, descentes et menuiseries variées, etc.) De 75 à 126 m<sup>2</sup>, avec 3 ou 4 chambres et la possibilité d'ajouter un garage attenant. Quartz allie une bonne performance énergétique et confort. Bâtie en parpaings et isolée avec du polyuréthane et de la laine de verre, cette maison est équipée d'une VMC, d'une chaudière à condensation, d'un chauffe-eau solaire individuel, elle permet de maîtriser sa consommation énergétique.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>



Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m<sup>2</sup>. 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc. Prix global indicatif 419.000 €.

■ MODÈLE ATRIA de 90 m<sup>2</sup>



Champigny-sur-Marne (94). Sur un terrain viabilisé de 245 m<sup>2</sup>. 5 pièces, 4 chambres, garage intégré. Prix global indicatif de 359.000 €.



Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, nous mettons en œuvre de nombreux services et un suivi rigoureux de votre projet depuis le premier rendez-vous jusqu'à la livraison de votre maison...

Constructeur en Ile-de-France - Tél. : 01 39 04 29 83 - [www.maisonsesame.fr](http://www.maisonsesame.fr)

## Pour une fois, choisissez la facilité...

Proches de vous par notre situation, nous le sommes aussi par le soin que nous mettons à bien vous comprendre, à bien vous conseiller et à bien vous servir.



- Des maisons encore plus accessibles.
- Des maisons encore plus performantes.
- Des financements plus incitatifs.



**VAUX LE PENIL**  
57, route de Chartreyttes  
77000 VAUX LE PENIL  
Tél : 01 60 68 66 66  
vaux@maisons-deal.com

**RIS ORANGIS**  
3, avenue de la Libération  
91130 RIS ORANGIS  
Tél : 01 69 02 00 33  
ris@maisons-deal.com

**STE GENEVIÈVE DES BOIS**  
222, route de Corbeil  
91700 STE GENEVIÈVE DES BOIS  
Tél : 01 69 51 69 08  
sgdb@maisons-deal.com



Maison traditionnelle familiale avec un pignon central qui avance dans l'axe de la construction, dans un classicisme éternel, sobre et stylé. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, bureau ou chambre, wc, garage accolé. À l'étage : un grand palier dessert 4 chambres dont une avec salle d'eau privée, 1 salle de bain, 1 wc indépendant. Pour un confort acoustique et thermique, le plancher de l'étage est en béton, les menuiseries en pvc. Couverture ton ardoise ou tuiles vieilles. Construction sur vide sanitaire.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE RAMBOUILLET** de 98 m<sup>2</sup>



MELUN / VAUX LE PENIL (77). Sur un terrain de 600 m<sup>2</sup>. sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage incorporé. Prix : 293 000 € (hors frais de notaire).

■ **MODÈLE ORMESSON** de 94 m<sup>2</sup>



VILLEMORIS SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m<sup>2</sup>. Sur vide sanitaire, 5 pièces, 3 chambres, plancher étage en béton. Prix à partir de : 278 000 € (frais de notaire inclus).



En matière de construction comme dans bien des domaines, la proximité est un atout irremplaçable. C'est l'assurance d'un dialogue efficace et facile, parce qu'on est du même pays, qu'on le connaît parfaitement, et qu'ainsi on est sûr de parler la même langue.

C'est pourquoi les Maisons Déal réalisent la plupart de leurs constructions en+ Seine-et-Marne, Essonne et dans les départements limitrophes.



Modèle de style classique et élégant avec garage intégré. Son architecture complexe et originale est adaptée à tous les environnements et tous les types de terrains. Ses toitures à quatre pentes et ses décrochés de façade lui donnent un cachet certain. Au rez-de-chaussée, de vastes espaces de vie commune, avec un large hall d'entrée distribuant un séjour lumineux de 37 m<sup>2</sup>, ouvert sur une cuisine dinatoire et son cellier, ainsi qu'une suite parentale de 15 m<sup>2</sup> avec sa grande salle de bain privative. À l'étage, 2 autres chambres, dont une donnant sur le balcon, et une salle de bain pour toute la famille.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE SAINT CLOUD** de 146 m<sup>2</sup>



POINCY (77) Sur un terrain de 360 m<sup>2</sup>.  
Entrée, séjour traversant de 40 m<sup>2</sup> ouvert sur cuisine, suite parentale, 3 chambres, 2 salles de bains, lingerie, garage intégré en sous-sol.

■ **MODÈLE CHATILLON** de 146 m<sup>2</sup>



CHELLES (77) Sur un terrain plat de 398 m<sup>2</sup>.  
Cuisine ouverte sur séjour de 31 m<sup>2</sup>, 5 chambres, 2 salles de bains, garage intégré.



Demeures d'Île-de-France accompagne ses clients depuis 20 ans dans la concrétisation de leur projet de maison individuelle. Fort de cette longue expérience de la construction et d'un réseau de partenaires dont il a éprouvé la confiance et le professionnalisme, Demeures d'Île-de-France construit des maisons de qualité, en toute transparence, et dans le respect de la réglementation et de l'environnement.



Moderne et lumineuse, cette maison a été pensée pour votre confort. Grâce à ses baies vitrées, le séjour est baigné de lumière. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte sur grand séjour de 40 m<sup>2</sup>, local technique, wc et garage. À l'étage, le palier dessert 3 chambres, dont une avec balcon, une salle de bain et un wc indépendant. Tous nos modèles sont personnalisables pour correspondre à vos envies.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PRIMMOS OPALE** de 58,68 m<sup>2</sup>



Sur un terrain de 279 m<sup>2</sup>. 3 chambres, SDB, WC, salon-séjour, cuisine, cellier. À partir de 325.450 €

■ **MODÈLE PRIMMOS CORAIL** de 76,25 m<sup>2</sup>



Sur un terrain de 264 m<sup>2</sup>. Salon-séjour, cuisine, cellier, 1 chambre. À partir de 281.500 €



MTLF fait cohabiter tradition et modernité. Privilégiant la qualité des matériaux et des prestations, MTLF vous propose une gamme de modèles de maisons, de style traditionnel ou contemporain, personnalisables en fonction du budget et des désirs de chacun. Pour garantir la qualité de ses prestations, MTLF travaille avec les artisans de sa région. Les Maisons MTLF ce sont 16 agences pour vous accueillir et vous guider dans votre projet.



**MAISONS PIERRE**

Votre bien-être se construit ici.

Plus de 110 modèles adaptés à tous les styles de vie



Faire construire avec Maisons Pierre, c'est choisir le meilleur rapport qualité-prix.

**UNE RÉALISATION SOIGNÉE**

- | Construction sur vide sanitaire
- | Isolation alvéolaire « 3 en 1 »
- | Des finitions soignées
- | Le meilleur bâti du marché

**UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS**

- | Choix des couleurs de façade
- | Choix des menuiseries
- | Choix des revêtements de sols
- | Choix des plans intérieurs

**L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT**

- | Alarme et télésurveillance
- | Gestionnaire d'énergie
- | Chauffage intelligent
- | Box domotique

**UN SERVICE «TOUS COMPRIS»**

- | Accompagnement de A à Z
- | Garanties & assurances incluses
- | Suivi de chantier personnalisé
- | SAV gratuit pendant 10 ans

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

**MAISONS PIERRE**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

[www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)

**0 800 638 638** Service & appel gratuits



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

**MODÈLE VISION** SURFACE HABITABLE : 138 m<sup>2</sup>



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

Au RDC une entrée desservant un vaste espace séjour-cuisine de 48 m<sup>2</sup>, une chambre de 10 m<sup>2</sup> avec salle d'eau, un WC et un cellier. A l'étage, 3 chambres, dont une suite parentale de 28 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau, une salle de bains équipée, un WC et de nombreux espaces de rangements. Haute isolation thermique et acoustique (Classe A+), climatisation réversible dans le salon et centrale photovoltaïque avec batteries de stockage.

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

**LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE**



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



Votre bien-être se construit ici.

Devenez propriétaire de votre maison au meilleur rapport qualité-prix. Nous vous accompagnons de A à Z. 90% des français rêvent d'acquérir une maison individuelle mais la plupart ignorent que ce rêve est à leur portée... Depuis 1984, MAISONS PIERRE propose des maisons innovantes, économes et accessibles au plus grand nombre. Plus de 50.000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?

580, impasse de l'Epinet - Vert St Denis - 772420 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)

# Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

## MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

Belles Demeures, marque de la société SAPO, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. La société SAPO, dotée d'un savoir-faire de plus de 70 ans, a créé la marque Belles Demeures en 1976 exclusivement destinée aux constructions personnalisées.



Faites confiance à un vrai constructeur en choisissant une maison Belles Demeures.



66, route de Paris  
78760 JOUARS PONTCHARTRAIN  
Tél. 01 80 28 36 12  
belles.demeures@sfr.fr

BELLES DEMEURES - BP 201 - 45300 ROUVRES SAINT JEAN - Tél. : 02 38 39 70 23

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

[www.lesmaisonsbellesdemeures.fr](http://www.lesmaisonsbellesdemeures.fr)



## MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m<sup>2</sup>



Cette maison résolument moderne avec son architecture originale et audacieuse, est très lumineuse grâce à ses nombreuses baies vitrées. Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine ouverte sur double séjour de 52 m<sup>2</sup>, un bureau, un wc indépendant. A l'étage : 2 chambres sous les combles avec salle d'eau privée, une chambre avec salle de bain privée, un wc séparé, un balcon et une petite terrasse.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m<sup>2</sup>



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m<sup>2</sup>, plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RE 2020. À partir de 505.000 €

■ MODÈLE CARAVELLE de 135 m<sup>2</sup>



VILLIERS ST FRÉDÉRIC (78). Sur beau terrain de 600 m<sup>2</sup>, proche toutes commodités. Modèle R + C avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. À partir de 435.000 €



Belles demeures, marque de la société Sapo, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. Dotée d'un savoir-faire de plus de 35 ans, la marque Belles Demeures est exclusivement destinée aux constructions personnalisées. Choisir une maison Belles Demeures, c'est s'assurer d'un niveau d'exigence significatif pour une construction haut de gamme.

Route d'Etampes - 45300 ROUVRES SAINT JEAN - Tél. : 02 38 39 70 23  
[www.lesmaisonsbellesdemeures.fr](http://www.lesmaisonsbellesdemeures.fr)



Maison certifiée RE 2020 de réalisation traditionnelle, étudiée pour une utilisation optimale de la surface. Au rez-de-chaussée : une entrée, une pièce à vivre très lumineuse de 80 m<sup>2</sup> composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PAQUEBOT** de 139 m<sup>2</sup>



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m<sup>2</sup>, Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

■ **MODÈLE GREEMENT** de 173 m<sup>2</sup>



BREUILLET (91). Sur beau terrain de 400 m<sup>2</sup>, Maison contemporaine, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 wc. Chauffage pompe à chaleur avec ballon thermodynamique. À partir de 324.900 €



Belles demeures, marque de la société Sapo, réalise des constructions sur-mesure, adaptées à votre terrain, vos goûts et votre budget. Dotée d'un savoir-faire de plus de 35 ans, la marque Belles Demeures est exclusivement destinée aux constructions personnalisées. Choisir une maison Belles Demeures, c'est s'assurer d'un niveau d'exigence significatif pour une construction haut de gamme.



Belle maison de plain-pied aux volumes généreux et aux façades avantageuses et valorisantes. Entrée, grande cuisine de 18 m<sup>2</sup> avec magnifique bow-window pour un aménagement circulaire et convivial de l'espace repas, grand séjour de 31 m<sup>2</sup> avec nombreuses baies vitrées. La partie nuit se compose d'une suite parentale avec dressing, une salle d'eau + wc, 2 chambres, 1 salle de bains, un wc indépendant et une buanderie. Le cellier attenant à la cuisine ouvre sur le garage intégré. Sa toiture ne laissera personne indifférent.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE CAPITOLE** de 146 m<sup>2</sup>



JUVISY SUR ORGE (91). Sur terrain de 334 m<sup>2</sup>. Modèle avec 4 chambres dont une suite parentale, triple séjour, cuisine, cellier, bureau, garage intégré. Prix indicatif : 421.274 €.

■ **MODÈLE BOULEAU** de 146 m<sup>2</sup>



ST ARNOULT EN YVELINES (78). Sur terrain de 1 550 m<sup>2</sup> Avec 4 chambres, cuisine ouverte sur double séjour, une salle de bain, 2 wc, garage intégré. Prix indicatif : 311.908 € (branchements, FN, DO inclus).



Clairval est fait pour vous ! Vous découvrirez avec Maisons Clairval le plaisir de faire construire sa maison, une maison vraiment à soi. Et vous serez heureux de n'avoir pas subi les habituelles maisons sur catalogue, toutes pareilles, toutes banales. Nos équipes techniques ont l'expérience voulue pour que votre rêve devienne réalité : faites-nous confiance, confiez-nous la remise de vos clefs !



De style classique, son architecture présente des proportions équilibrées et des détails qui lui donnent charme et personnalité. Ses volumes compacts et sa faible empreinte au sol rendent ce modèle très adaptable, notamment aux petits terrains. Les plans fonctionnels privilégient l'espace, les grands volumes et les apports lumineux. Au RdC, l'entrée ouvre sur un séjour traversant de 30 m<sup>2</sup> et une cuisine avec cellier duquel on accède au garage. À l'étage, 4 chambres avec rangements, ainsi qu'une salle de bain avec wc.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE BOULEAU** de 101 m<sup>2</sup>



SAVIGNY-LE-TEMPLE (77). Sur terrain de 292 m<sup>2</sup>, découvrez le modèle Bouleau de 6 pièces modulable à souhait et selon vos envies. Prix indicatif : 289 754 €.

■ **MODÈLE ADELINÉ** de 96 m<sup>2</sup>



LINAS (91). Proche centre ville, commerces, écoles, collège, grands axes, joli terrain plat de 355 m<sup>2</sup>. Modèle de 5 pièces Prix indicatif : 281.406 €



Clairval est fait pour vous ! Vous découvrirez avec Maisons Clairval le plaisir de faire construire sa maison, une maison vraiment à soi. Et vous serez heureux de n'avoir pas subi les habituelles maisons sur catalogue, toutes pareilles, toutes banales.

Nos équipes techniques ont l'expérience voulue pour que votre rêve devienne réalité : faites-nous confiance, confiez-nous la remise de vos clefs !



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, ce modèle de la gamme Prestige vous séduira tant par son espace optimisé que son confort de vie.

Composée au rez-de-chaussée d'un bel espace salon-séjour-cuisine de 45 m<sup>2</sup>, cellier, wc, et 1 chambre.

À l'étage, le palier dessert 4 chambres et 1 salle de bains avec wc..

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE TIPI Vexin** de 104,48 m<sup>2</sup>



Meaux (77). Sur un terrain de 237 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix indicatif de 264.530 €.

■ **MODÈLE CA 2.0 Lucarne** de 94,78 m<sup>2</sup>



Albert (80). Sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, salle de bains, wc. Prix indicatif de 179.730 €.



Constructeur de maisons depuis 1945, LDT est une entreprise familiale depuis trois générations avec plus de 15 000 maisons construites. Toujours à la pointe de l'innovation, LDT offre des produits de qualité aux dernières normes environnementales.

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



Devenez propriétaire de **vo**tre maison en Ile-de-France



14 agences près de chez vous  
[www.maisonssesame.fr](http://www.maisonssesame.fr)

RCS Versailles B388867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022



## MODÈLE PÉRIDOT SURFACE HABITABLE : 100 m<sup>2</sup>



Le modèle Péridot vous propose une architecture classique qui reflète élégance et finesse. Son porche dans la continuité de l'avancée du garage lui offre un atout aussi bien esthétique que fonctionnel.

De grands espaces ouverts et un garage au rez-de-chaussée, 4 chambres et une salle de bains à l'étage.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE AMETHISTE de 110 m<sup>2</sup>



Chamarande (91). Sur un terrain de 350 m<sup>2</sup>.  
Projet de construction comprenant : une belle pièce à vivre, une cuisine, 2 salle de bains, 4 chambres et un garage intégré.  
Prix global indicatif 310.000 €.

#### MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>

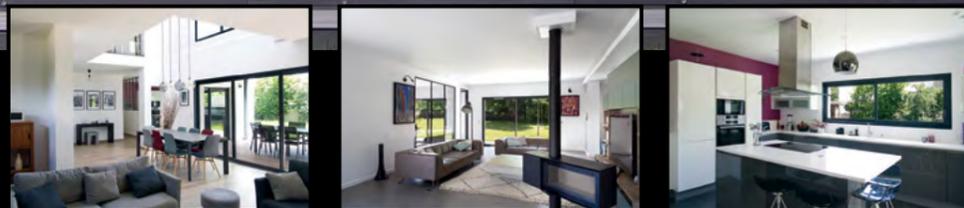


Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m<sup>2</sup>. 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc.  
Prix global indicatif 419.000 €.



Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, nous mettons en œuvre de nombreux services et un suivi rigoureux de votre projet depuis le premier rendez-vous jusqu'à la livraison de votre maison...

Constructeur en Ile-de-France - Tél. : 01 39 04 29 83 - [www.maisonssesame.fr](http://www.maisonssesame.fr)



Depuis 1932, la signature des maisons Berval s'est affirmée au fil du temps.

Reconnu pour la qualité de ses prestations, Maisons Berval vous fait découvrir une de ses inspirations, imaginée et créée pour vous. L'innovation, le respect des valeurs sociétales et environnementales font de Maisons Berval la référence des constructeurs de maisons individuelles en Ile de France. L'ensemble des maisons Berval est réalisé sur-mesure.

[www.maisonsberval.fr](http://www.maisonsberval.fr)

Présent dans toute l'Île-de-France : Barbizon/Rambouillet/Le Vésinet /Antony/Le Raincy/Le Perreux/L'Isle Adam - 01 60 24 72 72



Cette maison contemporaine en R+1 est conçue pour profiter au maximum des apports de lumière naturelle, elle dispose, côté rue, d'une baie vitrée sur toute sa hauteur et sur l'arrière, d'une large baie ouverte sur le jardin. L'entrée et la pièce de vie sont donc généreusement éclairées.

Au rez-de-chaussée, salon/séjour, cuisine avec cellier, sanitaires indépendants. Garage intégré à la maison.

À l'étage, l'espace nuit est composé de 4 chambres dont une suite parentale et deux salles de bains.

STREET fait partie de la gamme de maisons urbaines SMART, compactes et conçues pour proposer un maximum de confort et d'agrément intérieur, extérieur, sur des parcelles contraintes. À partir de 257 500 € TTC

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE MILLESIME** de 164 m<sup>2</sup>



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m<sup>2</sup>, à 5' de la gare.

Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.

1<sup>er</sup> étage, 3 chambres et 2 salles de bains.

2<sup>ème</sup> étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.

Prix global indicatif de 920 000 €.

■ **MODÈLE CHAMPS DE MARS** de 137 m<sup>2</sup>



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m<sup>2</sup>, modèle contemporain.

Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage

À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.

Prix global indicatif de 522 000 €.



Depuis 1932, Maisons Berval est devenu au fil des ans la référence en matière de construction de maison individuelle de qualité en Ile de France. Plus de 20 000 réalisations témoignent de son savoir-faire et de son engagement constant au service de la qualité pour ses clients. Ses maisons sont certifiées NF Haute qualité environnementale. Maisons Berval tient à tenir ses engagements de constructeur sérieux, responsable et fiable en accompagnant ses clients tout au long de leur parcours de construction, du premier contact commercial jusqu'au terme de la garantie décennale, voire au-delà !

contact@maisonsberval.fr - Tél. : 01 60 24 72 72 - [www.maisonsberval.fr](http://www.maisonsberval.fr)

## CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR-MESURE

Le Pavillon Français vous assure un accompagnement **personnalisé** tout au long de votre projet pour une maison **100% unique** et à la hauteur de vos envies.

Une présence sur toute  
l'Île-de-France et l'Oise



### ORRY-LA-VILLE

3 BIS rue de la Gare  
60560 ORRY-LA-VILLE  
03 75 35 00 80

### CORMEILLES-EN-PARISIS

56 boulevard Clemenceau  
95240 CORMEILLES-EN-PARISIS  
01 74 00 10 01

### SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

76 rue du Pontel  
78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
01 34 51 33 49

### RAMBOUILLET

16 rue Raymond Poincaré  
78120 RAMBOUILLET  
01 87 32 00 00

### OZOIR-LA-FERRIERE

36 avenue du Général De Gaulle  
77330 OZOIR-LA-FERRIERE  
01 82 74 01 01

### ESBLY

19 rue Mademoiselle Poulet  
77450 ESBLY  
01 85 27 00 55

### DAMMARIÉ-LES-LYS

543 avenue André Ampère  
77190 DAMMARIÉ-LES-LYS  
01 87 28 01 00

### ORSAY

6 rue Verrier  
91400 ORSAY  
01 85 82 02 53

### MORANGIS

75 avenue Aristide Briand  
91420 MORANGIS  
01 85 82 05 65

### MAISONS ALFORT

43 avenue du Général Leclerc  
94700 MAISONS ALFORT  
01 43 76 30 00

Photos et illustrations non contractuelles



Belle maison originale avec ses différents jeux de façades et son bardage bois. Ce modèle propose de généreux volumes, avec au rez-de-chaussée, une cuisine avec cellier, ouverte sur un vaste salon-séjour, 1 chambre, 1 wc. À l'étage, le grand palier dessert 3 chambres dont une avec dressing et salle d'eau privative, 1 salle de bains, 1 wc.

Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfaces

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m<sup>2</sup>



LE MEE-SUR-SEINE (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m<sup>2</sup>. Maison contemporaine de 150 m<sup>2</sup> avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m<sup>2</sup> et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing.  
Prix global indicatif de 385.000 €.

### MODÈLE TANIT de 175 m<sup>2</sup>



CONDÉ-SUR-VESGRE (78). Sur un terrain d'environ 513 m<sup>2</sup>. Modèle avec entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres, bureau, 2 salles de bains.  
Prix global indicatif de 350.000 €.



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE AMBRE

MAISON DE PLAIN PIED AVEC GRANDE TERRASSE COUVERTE DE 104 À 115 M<sup>2</sup>, 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC GARAGE INTÉGRÉ.  
PRIX À PARTIR DE 152 900 €\*

- CONSTRUCTION DE QUALITÉ :**
  - Implantation par un géomètre
  - Vide sanitaire accessible de 0,60 m
  - Armatures renforcées pour une meilleure durabilité
  - Ecran de sous-toiture respirant et renforcé
  - Isolation thermo acoustique étanche et imputrescible
- MAISON INTELLIGENTE :**
  - Affichage détaillé des consommations
  - Programmation du chauffage
  - Box domotique connectée
  - Système d'alarme et télésurveillance

- FINITION SOIGNÉE :**
  - Enduit monocouche finition grattée
  - Corniches de finition en pierre reconstituée
  - Gouttières et descentes de pluie en zinc
  - Appuis et seuils ton pierre
  - Menuiseries extérieures certifiées NF
- MAISON BIEN ÉQUIPÉE :**
  - Panneaux photovoltaïques en toiture
  - Module d'autoconsommation
  - Ballon thermodynamique 200 l
  - Chauffage réversible : climatiseur (salon)
  - Volets roulants



### Corniches et gouttières

**CORNICHES DE FINITION**  
Véritable signature de Maisons Pierre, les corniches de finition en pierre reconstituée viennent couronner la façade de cette maison, lui conférant élégance et caractère.

**GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE**  
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

\*Prix indicatif de 149 900 € TTC correspondant au modèle AMBRE 3.104 GI de la gamme CONFORT, hors terrain, hors frais de notaire, hors assurances, hors peinture, hors branchements, hors piscine, hors aménagements extérieurs et hors options. Visuels non-contractuels.



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

90% des Français rêvent d'acquérir une maison individuelle, mais la plupart ignorent que ce rêve est à leur portée...

Depuis 1984, MAISONS PIERRE propose des maisons innovantes, économes et accessibles au plus grand nombre.

Près de 50 000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?



Z.A. Jean Monnet - 580, impasse de l'Épinet Vert-Saint-Denis - 77242 CESSON CEDEX  
Tel. : 01 64 71 19 19



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE CONCEPT

MAISON MODULABLE PROPOSANT 9 COMBINAISONS D'AGENCEMENT. DE 90 À 104 M<sup>2</sup>, 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC OU SANS GARAGE INTÉGRÉ.  
PRIX À PARTIR DE 145 900 €\*

- CONSTRUCTION DE QUALITÉ :**
  - Implantation par un géomètre
  - Vide sanitaire accessible de 0,60 m
  - Armatures renforcées pour une meilleure durabilité
  - Ecran de sous-toiture respirant et renforcé
  - Isolation thermo acoustique étanche et imputrescible
- MAISON INTELLIGENTE :**
  - Affichage détaillé des consommations
  - Programmation du chauffage
  - Box domotique connectée
  - Système d'alarme et télésurveillance

- FINITION SOIGNÉE :**
  - Enduit monocouche finition grattée
  - Corniches de finition en pierre reconstituée
  - Gouttières et descentes de pluie en zinc
  - Appuis et seuils ton pierre
  - Menuiseries extérieures certifiées NF
- MAISON BIEN ÉQUIPÉE :**
  - Panneaux photovoltaïques en toiture
  - Module d'autoconsommation
  - Ballon thermodynamique 200 l
  - Chauffage réversible : climatiseur (salon)
  - Volets roulants



### Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

Produisez votre propre énergie et réduisez vos factures d'électricité jusqu'à 60 % grâce à la combinaison intelligente de panneaux photovoltaïques, couplés à un module d'autoconsommation d'une capacité de stockage de 2,4KWh.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

\*Prix indicatif de 142 900 € TTC correspondant au modèle CONCEPT 3.104 de la gamme CONFORT, hors terrain, hors frais de notaire, hors assurances, hors peinture, hors branchements, hors aménagements extérieurs et hors options. Visuels non-contractuels.



## ■ LES MAISONS DU MOIS

*Difficile de faire un choix parmi tous les modèles de maisons que proposent les constructeurs. Votre projet de maison neuve dépend de vos envies, de vos besoins, de la configuration de votre terrain et aussi de votre budget.*

*Si tous les modèles proposés sont modulables et adaptables, il n'en reste pas moins qu'il faut partir d'une idée pour personnaliser votre maison à votre image.*

*Chaque mois, nous vous proposons une description détaillée de deux modèles de maisons de constructeurs différents, afin de vous aider à vous y projeter et à faire votre choix : architecture, aménagement intérieur, adaptations possibles... chaque maison est passée en revue dans ses moindres détails !*



# Modèle VISION

la maison de demain



Les constructeurs de maisons individuelles sont aujourd'hui contraints de construire des maisons qui consomment peu d'énergie, qui ont un faible impact sur l'environnement et qui assurent à leurs habitants un intérieur sain et agréable à vivre en toutes saisons. Mais certains d'entre eux vont plus loin et conçoivent des modèles de maisons dont le bâti et les équipements assurent une performance énergétique supérieure et un grand confort. C'est le cas de Maisons Pierre avec sa gamme Confort Plus: 4 modèles de maisons basse consommation personnalisables, construits avec des matériaux et des techniques innovantes et entièrement connectés. La maison selon Maisons Pierre est durable et saine, très bien isolée, sans pour autant perdre en confort ni en fonctionnalités.

## UNE GRANDE MAISON POUR TOUTE LA FAMILLE

La maison Vision est une maison spacieuse conçue pour abriter une famille et lui offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel. Ses 138 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux sont organisés pour assurer la tranquillité de chacun dans la maison, tout en ménageant des espaces de vie commune vastes et conviviaux.

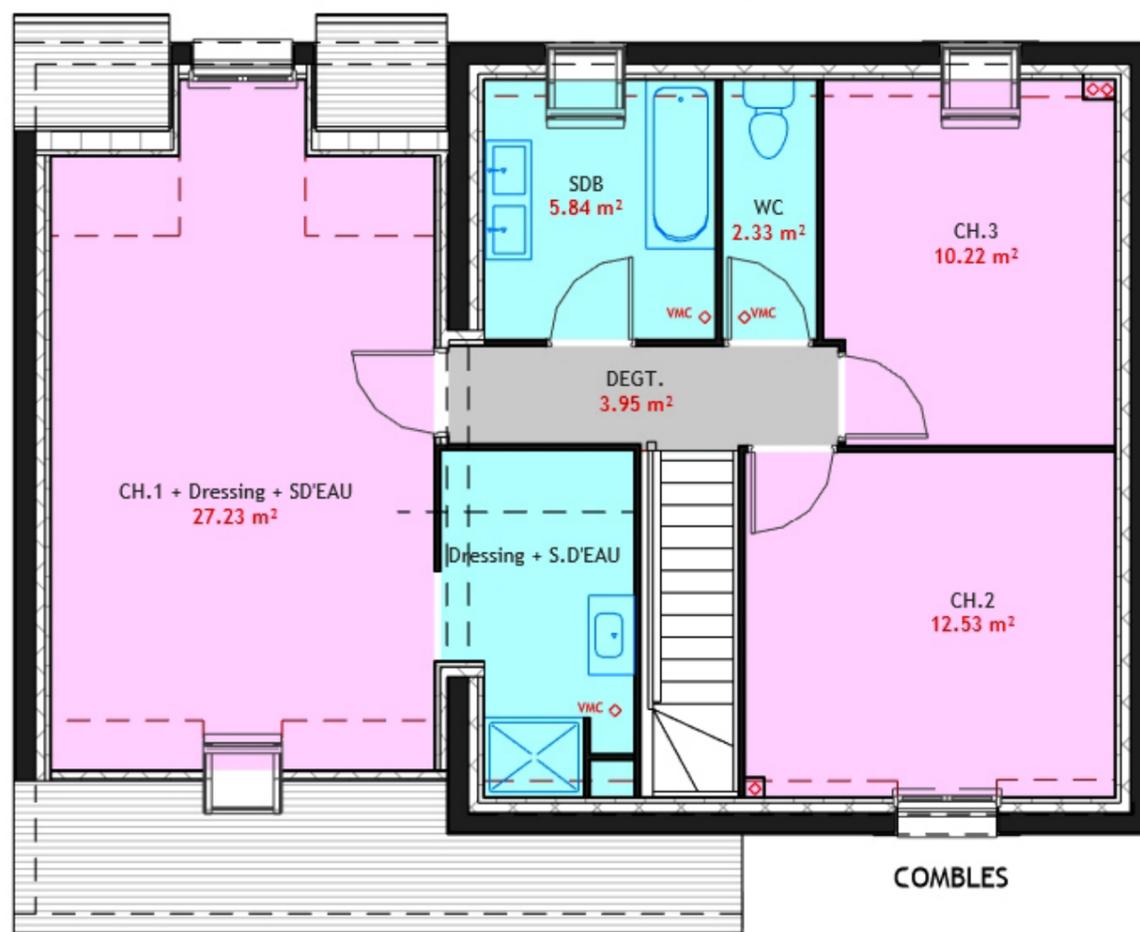
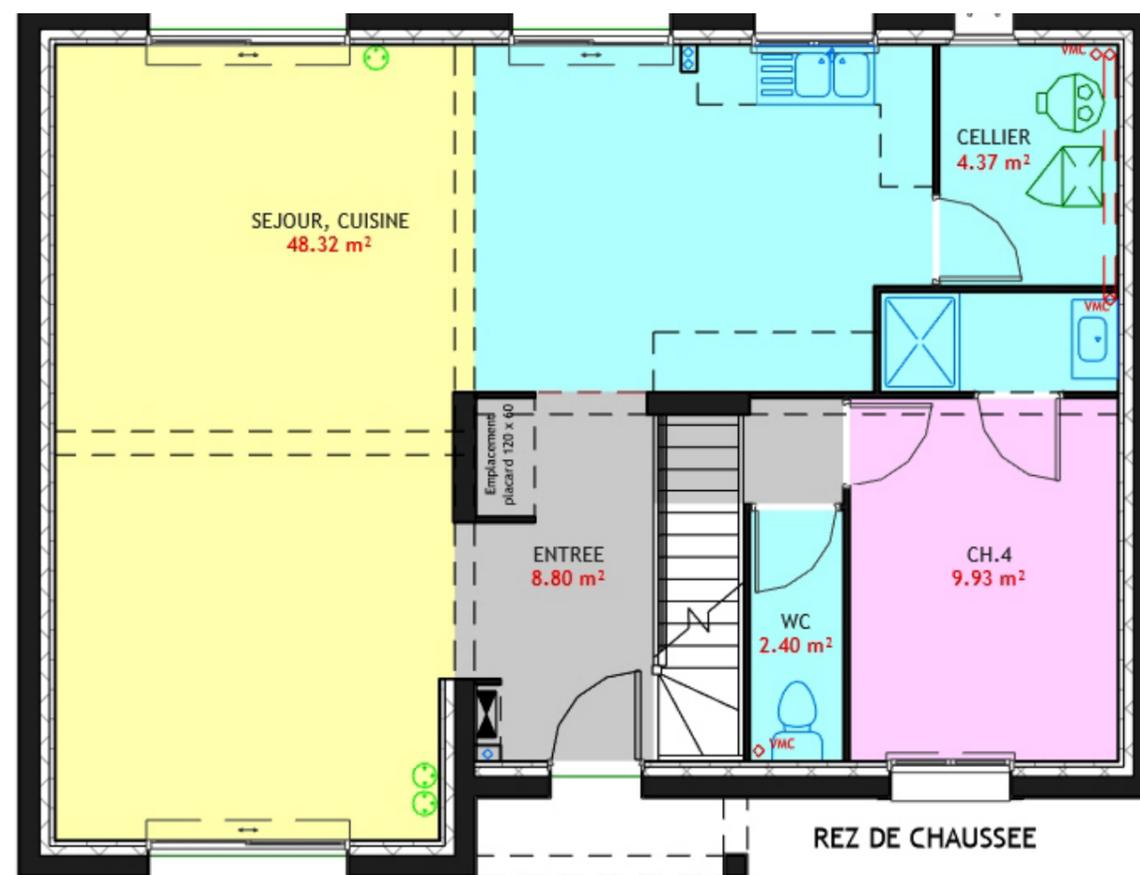
Le rez-de-chaussée rassemble les pièces de vie, desservies par une entrée de presque 9m<sup>2</sup>, un véritable espace, avec placards.

Le vaste séjour ouvre sur une cuisine (ouverte ou fermée, à votre convenance) formant un large espace modulable en L de plus de 48 m<sup>2</sup>. Avec sa double exposition, cette grande pièce bénéficie d'un maximum de lumière naturelle.

La cuisine est dotée d'un cellier, avec fenêtre lui aussi, qui permet de masquer les équipements volumineux (chaudière, etc.) et de créer de nombreux rangements, libérant ainsi de l'espace dans les espaces à vivre.

Pour compléter ce niveau, une chambre de 10m<sup>2</sup>, indépendante, et disposant de sa propre salle d'eau privative, et un accès immédiat aux wc (séparés). Cette chambre, qui peut aussi servir de bureau par exemple, ou de chambre d'amis, si elle n'est pas occupée par un membre de la famille.

À l'étage, on trouve les pièces "intimes" composées de 2 chambres de 10 et 12,50 m<sup>2</sup> et une suite parentale de 27 m<sup>2</sup> avec dressing et salle d'eau. Cette grande pièce avec double exposition isolée des autres fera rêver les plus exigeants en la matière.



Une grande salle de bains avec baignoire et fenêtre et un WC isolé sont situés entre les différentes chambres, facilement accessibles. La présence de 3 salles d'eau dans la maison (dont deux privatives) permet d'éviter les embouteillages dans la salle de bains...

## UNE MAISON POUR DEMAIN

### UNE MAISON PERFORMANTE, DURABLE ET SAINTE

La maison Vision, comme tous les modèles de la gamme Confort Plus, est une maison basse consommation à haute isolation thermique et acoustique (classe A+).

Maisons Pierre a fait le choix d'un mode constructif, de matériaux et d'équipements de qualités et innovants afin d'atteindre une performance énergétique élevée, tout en veillant au confort des habitants.

Quelle que soit la saison, la maison est tempérée, lumineuse, avec une bonne qualité de l'air.

Construire une maison économe en énergie suppose des matériaux de qualité et très performants. Maisons Pierre a choisi un isolant alvéolaire innovant, fabriqué en France par Actis, qui garantit une performance thermique élevée et une isolation durable, une bonne étanchéité à l'air et une très bonne isolation phonique, sans altérer la qualité de l'air intérieur.



Il ne s'agit pas seulement de construire une maison très bien isolée pour faire des économies d'énergie, ce système constructif assure notamment un très bon confort d'été, quelle que soit la région et une très bonne qualité de l'air intérieur, quelle que soit la saison.

### UN CHAUFFAGE PERFORMANT, ÉCONOME ET MAÎTRISÉ

Dans la maison Vision, Maisons Pierre a fait le choix de deux équipements complémentaires et particulièrement efficaces :

Un chauffe-eau thermodynamique (ballon de stockage de 200 litres) associé à une pompe à chaleur

(PAC) AIR/AIR monosplit (marque Atlantic) et à des panneaux rayonnants très performants.



Ce mode de chauffage est particulièrement économique (jusqu'à 75 % d'économies par rapport à un chauffe-eau électrique traditionnel) : la pompe à chaleur utilise les calories de l'air intérieur pour chauffer l'eau du ballon.

Le chauffe-eau connecté est pilotable depuis un smartphone ou une tablette, permettant une maîtrise précise du chauffage dans chaque pièce et donc aussi de la consommation d'énergie.

La maison Vision est équipée de panneaux rayonnants design (et fabriqués en France) avec détecteurs de présence, également contrôlables à distance. Il est ainsi possible de programmer le chauffage, tout en le laissant s'adapter aux allées et venues dans la maison, à l'ouverture des fenêtres, etc.



Le salon est quant à lui possède un monosplit, ce qui permet aussi de rafraîchir l'air ambiant en été, quand la chaleur est top forte, et de profiter au mieux des espaces de vie commune.

### UNE MAISON QUI PRODUIT SA PROPRE ÉNERGIE

Enfin, la maison Vision produit sa propre énergie, grâce au Pack énergie positive de Maisons Pierre : 8 panneaux photovoltaïques installés sur le toit (d'une puissance de 2 640 W), reliés à une centrale avec batteries de stockage.

Il est ainsi possible non seulement de produire sa propre électricité, mais aussi de la stocker puis de la consommer selon les besoins.

Cette production d'électricité vient compléter le système principal, offrant une source d'énergie complémentaire, écologique et permettant d'économiser jusqu'à 60 % d'électricité.



## UNE MAISON ENTIÈREMENT CONNECTÉE

La maison Vision est entièrement connectée : le système domotique Tydom de chez Delta Dore permet de piloter la plupart des équipements.

La maison se fait intelligente : la température intérieure, l'éclairage de l'entrée et du salon, les volets roulants motorisés, la porte du garage, le système d'alarme et de télésurveillance sont ainsi commandés et programmables à distance, depuis votre canapé ou à l'extérieur, à l'aide d'une application pour smartphone ou tablette.

Avec ce système connecté et simple d'utilisation, il est également possible de contrôler ses consommations d'énergie équipement par équipement, et ainsi d'adapter vos usages et de réduire vos factures énergétiques.



La maison Vision réunit de nombreuses qualités, tant en termes de construction que d'aménagement. Spacieuse et confortable, mais aussi fonctionnelle, elle promet de beaux jours à ses habitants, en toutes saisons, et pendant longtemps, sa configuration permettant des agencements variés, renouvelés au fil du temps et de l'évolution de la famille.

Durable, partiellement autonome et équipées de systèmes innovants, les qualités constructives de la maison Vision de Maisons Pierres sont pérennes et garantissent sa qualité et ses atouts durant de nombreuses années.



# Modèle SINGAPOUR

## Une architecture soignée et épurée



Les constructeurs de maisons individuelles cherchent toujours à répondre aux attentes des acquéreurs et à suivre les nouvelles tendances en matière d'habitation, d'architecture et de modes de vie.

De plus, la réglementation en matière de construction, et notamment la réglementation thermique en vigueur, impose un certain nombre d'exigences pour les maisons neuves : une isolation très performante pour réduire les consommations d'énergie, une ventilation efficace pour obtenir un vrai confort d'été et une bonne qualité de l'air intérieur, mais aussi de grandes surfaces vitrées pour faire entrer la lumière naturelle dans les maisons, etc.

### UNE MAISON TENDANCE ET CONFORME À LA RE 2020

Un des modèles phares de Maisons LDT, cette belle et grande maison contemporaine, avec ses grands

volumes et ses lignes épurées, présente de nombreux atouts.

Avec son architecture soignée, la maison Singapour est originale et spacieuse, sans pour autant paraître massive.

Ses nombreuses fenêtres et baies vitrées, allègent la façade et laissent entrer la lumière, sans compter qu'elles facilitent la circulation dans la maison et avec le jardin.

Autre caractéristique avantageuse, le porche au-dessus de la porte d'entrée, prolongé au premier niveau par un balcon qui donne dans une chambre : pour se protéger de la pluie, pour profiter du soleil, pour fleurir sa façade, etc.

Ci-contre, l'exemple d'une réalisation du modèle Singapour de Maisons LDT, qui vous donne une idée des différentes manières de l'habiller.

### DES PLANS FONCTIONNELS, MODULABLES

Le modèle Singapour de LDT est disponible en 2 versions (101 et 103 m<sup>2</sup>), il bénéficie d'un garage et un sous-sol est possible en option.

Vous pouvez constater que son agencement très modulable est également fonctionnel, et parfait pour une vie de famille.

Au rez-de-chaussée, une spacieuse pièce de vie commune ; salon, séjour avec cuisine ouverte vous permettront d'aménager vos espaces selon vos envies et besoins.

Le niveau bas est baigné de lumière, grâce à ses larges ouvertures qui permettent de faire entrer la lumière naturelle tout au long de l'année et dans toute la maison. De plus, cette configuration produit une sensation d'espace hors du commun et prolonge le regard depuis l'intérieur.

Une porte donne accès au garage de 15,5 m<sup>2</sup>, lui-même prolongé par un local technique, espace supplémentaire mais souvent bien utile pour stocker, ranger, et placer hors de vue les machines et autres objets encombrants.

À l'étage, un couloir dessert 3 chambres, séparées des espaces de vie commune pour préserver l'intimité des habitants et la tranquillité de chacun au sein de la famille, une salle de bain commune avec baignoire et fenêtre ainsi qu'un wc. Une des chambres donne accès au balcon.

### UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Construite aux dernières normes RE2020, le bâti est optimisé pour assurer une isolation maximum afin de gagner en dépenses de chauffage.

Concernant les équipements, tous les modèles des Maisons LDT sont particulièrement économes en énergie et équipés d'une pompe à chaleur Air/Eau du fabricant français Atlantic.

C'est le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire le plus performant, économe et prisé du marché actuellement.

Il est possible, sous conditions, de le combiner avec un chauffage au sol au rez-de-chaussée de la maison.

Pour en savoir plus vous pouvez vous rendre directement en agence (02, 60, 77, 78, 80, 91, 95) ou prendre rendez-vous au 03 44 96 30 30 [www.ldt.fr](http://www.ldt.fr)





## NOUS CONSTRUISONS VOTRE CADRE DE VIE



Vivez votre construction en toute sérénité avec Le Pavillon Français. Nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet.

Nos maisons sont uniques et reflètent votre personnalité ainsi que votre mode de vie.

☎ 01 82 77 00 91

✉ [contact@lepavillonfrancais.fr](mailto:contact@lepavillonfrancais.fr)

🌐 [www.lepavillonfrancais.fr](http://www.lepavillonfrancais.fr)

📍 Île-de-France & Oise



## CONSTRUIRE AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS...

La tendance est à la quête d'une maison agréable à vivre, bien située, le tout dans le respect de l'environnement.

Toutes nos maisons proposent un niveau de qualité élevé tout particulièrement en matière de performance thermique du bâti, que vous pourrez agrémenter par des équipements à la carte.

Parmi eux, les comforts modernes, tels que énergie solaire ou thermodynamique, pompe à chaleur (aérothermie, géothermie), récupérateur d'eau de pluie, chauffage gaz avec chaudière à condensation, chaudière hybride, pompe à chaleur bi-service... qui associés aux solutions très performantes de la construction, aboutissent à une maison dite "bioclimatique" permettant le respect de la réglementation thermique 2012 (RT2012).

### Modèle Isthara comble - 120 ou 150 m<sup>2</sup>



Magnifique maison qui puise toute son originalité avec ses jeux de façades et son porche rentrant. Isthara vous offre intérieurement de généreux volumes, jusqu'à 5 belles chambres, une grande cuisine ouverte sur un séjour volumineux de 35,14m<sup>2</sup>.

### Modèle Gaïa - 125, 135 ou 150 m<sup>2</sup>



Modèle avec combles aménagés composé d'une cuisine ouverte sur grand séjour très lumineux. 3 ou 4 chambres dont une suite parentale.

### Modèle Tanit - étage - 120, 150 ou 175 m<sup>2</sup>



Son architecture traditionnelle est rehaussée par des détails à la fois élégants et originaux : une toiture à quatre pentes, un décroché de la façade avant surmonté de sa propre toiture, et un bow-window à l'arrière, apportant un certain raffinement et source de lumière naturelle.

### Modèle Athena - plain-pied - 90, 100 ou 120 m<sup>2</sup>



Un plain-pied chaleureux et spacieux, composé d'une cuisine ouverte sur un vaste séjour, 3 ou 4 chambres, séparées des espaces de vie commune pour préserver la tranquillité des habitants.

### Modèle Séléne - étage - 124 m<sup>2</sup>



Construction généreuse, conçue par des passionnés d'espace et de lumière. Cuisine ouverte sur un grand salon séjour, 4 belles chambres dont une avec dressing, une salle de bains, une salle de douche, cellier, 2 wc.



📍 Île-de-France & Oise

Rendez-vous sur notre site internet et nos réseaux sociaux pour découvrir nos réalisations et nos idées de projets pour votre future maison ...



☎ 01 82 77 00 91

✉ [contact@lepavillonfrancais.fr](mailto:contact@lepavillonfrancais.fr)

🌐 [www.lepavillonfrancais.fr](http://www.lepavillonfrancais.fr)



# FAIRE CONSTRUIRE

## Une maison atypique

Comme une grande partie des Français, vous souhaitez faire construire votre maison afin qu'elle soit à votre image. Mais voilà, vous n'aimez pas spécialement les maisons classiques. Vous avez plutôt envie de faire construire une maison atypique, mais qu'appelle-t-on maison atypique ? Les constructeurs proposent-ils ce type de maison ?



Modèle Maisons Berval

### LA MAISON ATYPIQUE, UNE MAISON DE CARACTÈRE

Pour comprendre les caractéristiques d'une maison atypique, il faut préciser ce qu'est une maison classique. Car ce sont deux styles de maisons qui s'opposent à la fois esthétiquement mais aussi à l'usage.

- La maison classique ou dite traditionnelle est une maison de plain pied ou à étage, de forme plutôt carrée ou rectangulaire. La toiture est généralement en tuile ou en ardoise, et pentue. On se fait d'ailleurs facilement une image de ce que peut être une maison traditionnelle.
- A contrario, la maison atypique possède quelques particularités, des détails qui sortent de l'ordinaire donnant ainsi du caractère à votre maison.

Ces particularités peuvent être visibles dès l'extérieur, ou bien dans l'organisation intérieure, par l'emplacement des pièces.



Belles Demeures

### UNE MAISON QUI SE DÉMARQUE

Extérieurement, la maison atypique se démarque par une forme irrégulière et peu commune.

Cela peut être une forme autre que le simple carré, ou encore des fenêtres placées de manière asymétrique.

La forme de la toiture peut aussi rendre atypique votre maison : plus pentue d'un côté ou de l'autre, de forme arrondie ou encore avec une toiture végétale.



ArchiDesign

Certains détails extérieurs peuvent aussi faire en sorte que votre maison se démarque comme avec des avancées de la façade de la maison.

L'intérieur est souvent fait de grands volumes, pour pouvoir profiter au maximum de la lumière naturelle, et dont l'agencement est parfaitement étudiés. Les jeux de lumières sont ainsi plus nombreux.

De même, un intérieur à la pointe de la technologie peut aussi être considéré comme futuriste, le rendant ainsi atypique.

Enfin l'environnement où se situe la maison peut aussi tout à fait la rendre atypique : sur une falaise,

une montagne, ou en pleine campagne avec une vue imprenable à des centaines de kilomètres...

### UNE MAISON ATYPIQUE PROPOSÉE PAR UN CONSTRUCTEUR ?

Dans la majorité des cas, les maisons atypiques sont pensées par des architectes. Les constructeurs de maison individuelle proposent eux majoritairement des maisons traditionnelles. Toutefois, de nombreux modèles sont entièrement personnalisables, voire sur mesure.



Maison Berval

Profitant de l'engouement pour les maisons atypiques, certains constructeurs proposent eux-même également différents modèles de maison atypique. Vous pouvez donc envisager de passer par un constructeur pour faire construire une maison qui vous ressemble et peu commune.

Avoir une maison atypique c'est avoir un bien unique qui saura se démarquer des autres maisons et qui potentiellement apportera une plus value à celle-ci.



Le Pavillon Français

# JE RÊVE D'UNE PISCINE

Les piscines apportent plaisir et convivialité et elles contribuent non seulement à l'esthétique de votre lieu de vie mais à sa valorisation. La piscine est avant tout un lieu de détente en famille et de jeux pour les enfants. Son achat représente un investissement important et c'est une décision qui doit être mûrement réfléchie. Il faut se poser les bonnes questions et connaître les obligations en fonction de la piscine choisie. Afin de ne pas vous tromper, n'hésitez pas à vous faire conseiller. La Fédération des Professionnels de la Piscine (F.P.P.) regroupe les professionnels du secteur.



Bien choisir l'emplacement de votre piscine est primordial. Optez pour l'endroit le plus ensoleillé (le soleil chauffera l'eau) si possible à l'abri du vent et du regard des voisins. Essayez de l'intégrer au mieux dans le paysage car ce sera un véritable lieu de vie et de détente. C'est souvent son emplacement qui déterminera sa taille et sa forme. Enfin, n'oubliez pas le local technique qui doit héberger le système de filtration et peut-être les produits de traitement de l'eau, une pompe à chaleur, les accessoires divers...

## LA PISCINE HORS SOL

La piscine hors sol a bien évolué. Elle est la meilleure solution et la moins chère car il n'y a aucun travaux de terrassement à prévoir.

Du modèle pour enfants au modèle haut-de-gamme en bois, il existe une grande variété de formes et de matières: En bois, métalliques, souples, rigides, gonflables, en kit, etc. Ce sont bien entendu les piscines les moins onéreuses et elles ne nécessitent aucun permis de construire.

En revanche, si la surface est supérieure à 20m<sup>2</sup> et plus d'1m de profondeur, vous devrez déposer une déclaration de travaux dans votre mairie.

Pour exemple, vous trouverez une piscine auto-portante ou gonflable de 200 à 800€. Les piscines souples à structure métallique, rondes ou ovales, coutent entre 500 et 3.500€ et peuvent dans certains cas, en fonction du kit, laisser ensuite la place à une piscine enterrée. Les piscines en bois, plus belles et mieux adaptées à l'environnement sont plus chères (1.500 à 10.000 € selon la surface)



Sur le plan de la sécurité, il n'y a aucune obligation mais il est conseillé de prendre toutes les dispositions pour protéger les enfants en installant des dispositifs de protection.

## LA PISCINE SEMI-ENTERRÉE

Elle peut être la solution idéale si vous avez un terrain en pente car vous pourrez choisir de ne l'enterrer que d'un seul côté.

Elle peut également être enterrée à mi-hauteur et ainsi sera plus profonde qu'une piscine hors-sol. Le principal avantage sera le budget moins important qu'une piscine creusée car elle nécessitera moins de travaux et plus de sécurité pour les enfants qui ne risqueront pas de tomber dedans.



Parfois, il vous faudra prévoir des travaux supplémentaires de stabilisation du sol qui s'ajouteront bien entendu au prix de la piscine proprement dit.

De 10 à 100m<sup>2</sup>, une autorisation de travaux est à déposer en mairie. Comptez, selon la grandeur de 1.000 à 10.000 € environ. Le prix de ces travaux est en fonction de la disposition de votre terrain et de la nature du sol. Il est important d'en chiffrer le coût avant de se lancer afin d'éviter les mauvaises surprises. Une piscine hors-sol peut être semi-enterrée.

## LA PISCINE ENTERRÉE

Avec un large éventail de formes et de tailles, la piscine enterrée ne peut s'envisager que sur un terrain suffisamment grand. Il en existe plusieurs types :

### LA PISCINE EN KIT

Pour construire soi-même sa piscine à moindre coût mais destinée aux bons bricoleurs car elle nécessite des travaux.

La piscine en kit est constituée de blocs coffreurs ou de panneaux, en acier, béton, aluminium ou résine, qui formeront la structure de la piscine. Les coffrages seront renforcés par du béton et ferrallages puis recouverts d'une feuille en PVC avant la pose du liner. Les panneaux seront assemblés et fixés puis recouverts d'un liner.

**Attention !** prévoyez à l'avance tous les accessoires que vous désirez intégrer à la piscine. Il vous sera

impossible de revenir en arrière une fois que le bassin sera installé.

Ce procédé est beaucoup moins cher mais demande une grande maîtrise technique. Renseignez-vous bien avant de faire ce choix. Certains fabricants proposent une assistance technique pour vous aider dans le montage. Chez d'autres, le montage est prévu dans le prix.

Comptez de 4.000 à 7.000 € environ pour une piscine de 8 X 4 m. Doublez ce prix si vous faites appel à un professionnel.

### LES COQUES EN POLYESTER

Rapide à poser, c'est de loin la plus répandue avec un nombre incroyable de formes de couleurs et de dimensions. Une coque est très résistante et ne nécessitera aucun travaux pendant 10 ans. Comptez entre 10 et 30.000 €



Sa mise en place est relativement simple et rapide (environ 2 jours) mais peut nécessiter l'intervention d'un professionnel pour le terrassement, l'installation et la stabilisation).

### LA PISCINE MAÇONNÉE

En parpaings, béton coulé ou béton projeté (la plus chère) et même en inox. Son atout majeur est sa durabilité et la possibilité de la personnaliser.

Le plus raisonnable est d'avoir recours à un professionnel car il faudra plusieurs corps de métier pour construire votre piscine (terrassement, maçonnerie, plomberie, etc.) Il faudra compter de 1 et 4 mois pour que votre piscine soit terminée (sans compter la demande de permis de construire).

Des dispositifs de sécurité sont obligatoires concernant les piscines enterrées ou semi-enterrées situées en plein-air (la Loi Art. L 128-1). Barrière, alarme, couverture de piscine ou abri. Depuis 2004, tous les bassins doivent être aux normes. La norme NF est un gage de sécurité pour vous et les vôtres.

**Attention !** au delà de 100 m<sup>2</sup> et 60 cm de hauteur, un permis de construire est obligatoire. Sachez que la construction d'une piscine entraînera une augmentation de votre taxe foncière ainsi que celle d'habitation.

# QUELS VOLETS

## Pour ma maison ?

A la fois utiles et esthétiques, les volets peuvent changer le style de votre maison. Qu'ils soient battants, pliants, coulissants ou roulants, le choix de vos volets ne repose pas uniquement sur le critère esthétique, mais aussi sur des considérations pratiques. Voici quelques indices pour vous guider.



Modèle Belles Demeures

### IDENTIFIER SES BESOINS POUR BIEN CHOISIR SES VOLETS

Si effectivement les volets apportent un côté esthétique à votre maison, ils ont aussi de nombreux rôles à jouer dans votre quotidien. Au delà d'être fermés le soir pour ne pas avoir de lumière, et d'être ouverts le matin pour justement profiter de la lumière naturelle, les volets vont :

- Participer à la sécurisation de votre maison en protégeant les fenêtres, véritable zones de faiblesse.
- Agir pour l'isolation l'hiver, grâce à la lame d'air qui se crée entre le volet et la fenêtre.
- Empêcher les rayons directs du soleil d'entrer dans votre maison et donc participer au confort d'été.
- Protéger la maison des intempéries : vent, pluie, grêle...

Le choix de vos volets dépend de vos besoins et surtout de votre région.

En effet, dans une région où le vent est très présent et assez fort, il est conseillé de plutôt faire la

choix de volets roulants. Le vent aura tendance à s'engouffrer dans des volets battants et donc ils risqueraient de s'abîmer. Le classement de résistance au vent en fonction des régions se trouve dans la norme NFDTU 34.2.

### QUEL TYPE DE VOLETS CHOISIR ?

Les différents types de volet pour ma maison Il existe quatre grands types de volets :

#### BATTANTS



#### ROULANTS



#### COULISSANTS



#### PLIANTS



Les plus répandus sont les battants et les roulants. C'est donc sur ces derniers que nous allons faire le comparatif.

### VOLETS ROULANTS OU BATTANTS ?

Généralement, lorsque l'on fait construire sa maison, on s'oriente soit vers un style traditionnel soit vers un style moderne. Les volets battants sont plutôt choisis pour une maison traditionnelle alors que les volets roulants se veulent plus modernes.

L'inconvénient majeur des volets battants repose sur l'ouverture et la fermeture. Les fenêtres doivent être ouvertes pour les manipuler. Été comme hiver, il n'est pas forcément appréciable d'avoir à subir la pluie ou au contraire un gros coup de chaud pour fermer ses volets.

Si toutefois le charme du volet battant vous attire plus, sachez tout de même qu'il est désormais possible d'ajouter une motorisation avec deux bras permettant d'actionner le volet battant sans avoir besoin d'ouvrir vos fenêtres.

Avec des volets roulants, il suffit simplement d'utiliser la commande intérieure. Et pour encore plus de confort, il est judicieux de mettre des volets roulants motorisés afin de n'avoir qu'à appuyer sur un bouton.

Les volets roulants peuvent également être compatibles avec une installation domotique.



### L'ENTRETIEN DES VOLETS

Pour ce qui concerne l'entretien :

- des volets battants en bois demandent un entretien régulier. Le charme du bois n'est cependant pas compatible avec des volets roulants.
- le PVC et l'aluminium sont plutôt résistants et ne demandent que peu d'entretien quelque soit le type de volet choisi.

### PRÉVOIR SES VOLETS EN AMONT DE LA CONSTRUCTION

Avant toute chose, le volet étant un élément de façade et donc visible, il est primordial de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si le PLU n'impose pas un style ou une couleur en particulier. Si vous faites construire en lotissement, il faudra vous référer au cahier des charges qui régleme très souvent ce genre de choses.

Lors de la construction de votre maison, il est indispensable de choisir en amont le type de volet voulu. En effet, selon le type de volets choisis, la mise en œuvre est différente.

Les volets roulants nécessitent un coffre en haut de l'installation, qui peut être prévu dans le linteau, le rendant ainsi invisible.

Il est possible de choisir des volets battants et de changer d'avis quelques années plus tard, mais alors le coffre sera visible soit sur la partie intérieure (en faisant perdre de l'espace), soit sur la partie extérieure (ce qui n'est pas forcément esthétique sur votre façade).

# UNE CUISINE OUVERTE OU FERMÉE ?

Faire construire sa maison demande beaucoup d'investissement personnel pour créer un espace à votre image, en adéquation avec vos envies et votre mode de vie. Superficie, disposition ou exposition, chaque pièce doit vous satisfaire. La cuisine n'échappe pas à cette règle. Utilisée quotidiennement par l'ensemble de votre famille, elle peut être ouverte, fermée voire semi-ouverte. Alors, ouverte ou fermée, quel choix pour ma cuisine ? Quelle configuration vous convient le mieux ?



Cuisine Ixina

Pièce centrale de la maison, la cuisine est un espace utilisé au quotidien par tous les membres de la maison, tout au long de la journée. Et si ses dimensions le permettent, elle devient aussi la pièce où l'on se retrouve, en famille ou même entre amis.

Elle doit donc être fonctionnelle, permettre un usage et une circulation aisés, offrir suffisamment de rangements et de plans de travail, mais également être accueillante et esthétique, avec des proportions et une décoration adaptées, cohérentes avec le reste de la maison.

Certains constructeurs de maisons individuelles vous proposeront d'ailleurs un cuisiniste, mais vous pouvez tout à fait choisir vous-même votre cuisine et votre fournisseur.

Voici quelques conseils et informations, pour vous aider à réfléchir dès aujourd'hui à l'aménagement de la cuisine de votre future maison - ce qui est aussi une manière de vous y projeter et d'imaginer votre quotidien à venir !

Les cuisines aménagées sont généralement conçues sur une même base : des caissons de différentes dimensions, combinés pour composer un ensemble cohérent et fonctionnel. Les configurations intérieures des caissons sont adaptées à leur usage : rangements divers, meuble sous évier, meuble pour plaque électrique, four et réfrigérateur...

L'agencement des caissons - meubles bas, meubles hauts, îlot - est réalisé en fonction des dimensions



de votre cuisine, de la forme que vous voulez lui donner, et de l'emplacement des évacuations et des arrivées d'eau ainsi que des branchements électriques.

Il faudra prévoir, selon vos envies, vos habitudes et vos besoins, plan de travail, une table ou un coin repas intégré dans un îlot central ou non, un bar, etc.

Ensuite, il restera à préciser l'habillage des caissons: matière, couleur des portes de placard, poignées, accessoires, etc. A cette étape, vous personnaliserez vraiment l'aménagement de votre cuisine, en créant une ambiance qui vous ressemble.

## LA CUISINE OUVERTE

Tendance et conviviale, la cuisine ouverte est aujourd'hui un choix très répandu en France. A l'heure où l'on recherche de plus en plus de grands espaces de vie, la cuisine ouverte semble le choix idéal pour profiter au maximum de la luminosité naturelle. N'ayant pas de cloison, elle bénéficie également de la lumière des autres pièces de la maison.

La circulation entre les différentes pièces de la maison, notamment la cuisine, la salle à manger et le salon, est totalement fluide. Ces trois pièces ne forment alors qu'un seul et même espace de vie où il fait bon échanger.

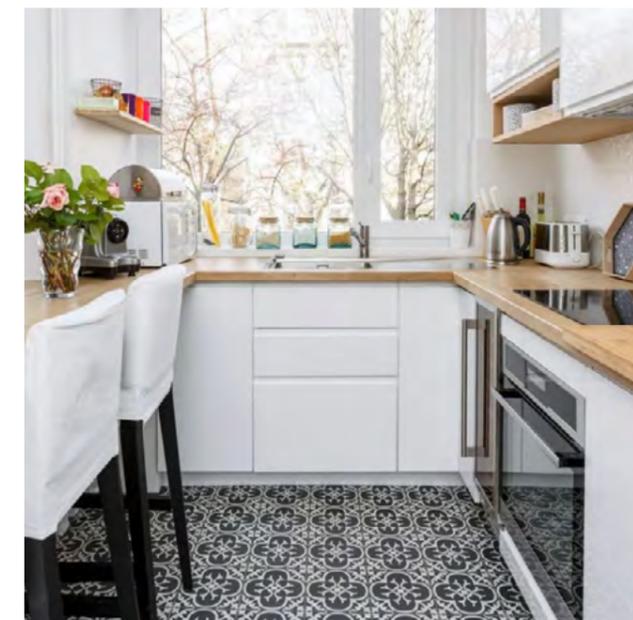


Alors que vous cuisinez, vous pouvez garder un œil sur les enfants jouant dans le salon ou encore profiter de vos convives assis autour d'une table.

Avoir une cuisine ouverte comporte malgré tout quelques inconvénients comme l'odeur par exemple, qui va facilement se diffuser dans les autres pièces. Pensez donc à installer une hotte efficace, et des fenêtres à proximité de la zone de cuisson. Le bruit de certains appareils électroménagers peut aussi être audible, voire gênant.

## LA CUISINE FERMÉE

La cuisine est une pièce indépendante. Il s'agit tout simplement d'une affaire de goût. Avec une cuisine fermée, chaque pièce a sa propre fonction sans forcément avoir une vue sur ce qu'il se passe dans les autres pièces.



En fonction de la taille de votre cuisine, vous pouvez y manger quotidiennement et réserver l'espace salle à manger pour les occasions.

Une cuisine fermée permet généralement d'y installer plus de rangements. Avec une, voire deux cloisons supplémentaires, il est plus simple d'ajouter de grands meubles ou de multiplier les placards pour assurer de la place, ô combien nécessaire dans une cuisine.

Et puis vous pouvez cuisiner en toute tranquillité, sans être interrompu et sans que le bruit ou l'odeur de votre cuisine ne gagne le salon.

Ce qui est un avantage pour la cuisine ouverte est forcément un inconvénient pour la cuisine fermée : la perte de contact avec vos convives. La cuisine semi-ouverte peut alors être la solution.

## LA CUISINE SEMI-OUVERTE

Pas tout à fait ouverte, mais pas tout à fait fermée, la cuisine semi-ouverte est un bon compromis entre les deux. Cette solution est idéale lorsque vous avez un grand espace à aménager.

Pas tout à fait ouverte, mais pas tout à fait fermée, la cuisine semi-ouverte est un bon compromis entre les deux. Cette solution est idéale lorsque vous avez un grand espace à aménager.

Avec l'installation d'une verrière, d'un passe-plat ou d'une cloison amovible type grande porte coulissante à galandage, c'est à vous de décider à quel moment votre cuisine est ouverte ou fermée.

Ce type de cuisine permet de garder l'intimité de la cuisine fermée, sans avoir besoin de ranger sans cesse, tout en gardant le contact avec ce qu'il se passe dans le salon ou la salle à manger.

# CONFORT D'ÉTÉ

## Se garantir un été au frais

Désormais, la construction de toutes les maisons neuves doit prendre en compte le confort d'été, afin de maîtriser et réguler la chaleur à l'intérieur en été. Depuis quelques temps, la France subit de fortes chaleurs... Et cette tendance ne va pas aller en diminuant.



Si aujourd'hui l'isolation des maisons permet d'obtenir de bonnes températures intérieures en hiver en consommant peu d'énergie, il est plus compliqué d'obtenir et de conserver un bon confort d'été. Toutefois, au vu du réchauffement climatique, ce critère est un inévitable. Il est d'ailleurs pris en compte dans la nouvelle réglementation thermique (RE 2020). Que doivent mettre en place les constructeurs pour vous assurer de passer un été au frais ? La climatisation est-elle envisageable ?



### LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Parmi Le confort d'été est un des 3 grands enjeux de la nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020. On le sait, dans les années à venir les périodes de canicules vont être de plus en plus longues et nombreuses. La réglementation thermique voit donc plus loin et anticipe dès maintenant les fortes chaleurs pour les nouvelles constructions à venir. L'objectif principal est d'obtenir un confort de température suffisant, sans avoir à faire installer un système de refroidissement, généralement très énergivore

Le confort d'été est un des 3 grands enjeux de la nouvelle réglementation environnementale, la RE 2020. On le sait, dans les années à venir les périodes de canicules vont être de plus en plus longues et nombreuses. La réglementation thermique voit donc plus loin et anticipe dès maintenant les fortes chaleurs pour les nouvelles constructions à venir. L'objectif principal est d'obtenir un confort de température suffisant, sans avoir à faire installer

un système de refroidissement, généralement très énergivore.

Le prise en compte du besoin bioclimatique (Bbio) qui doit être inférieur au Bbiomax, des consommations d'énergie primaire (CEP) ou des degrés-heure (DH). C'est sur ce dernier point que la nouvelle RE 2020 apporte une nouveauté. Il s'agit du nombre d'heure d'inconfort estival. Il permet de calculer, sur une année, la durée et l'intensité de ces périodes d'inconfort.

2 seuils sont à prendre en compte, un en journée et l'autre la nuit, les périodes de canicules étant définies par une température qui reste élevée aussi durant la nuit. L'objectif est de conserver une température intérieure entre 26 et 28°C en journée et de ne pas dépasser 26°C la nuit. Au delà de ce seuil, il est considéré que chaque degrés supplémentaire génère de l'inconfort.

Pour qu'un bâtiment soit estimé comme n'engendrant pas d'inconfort estival, il faut que le coefficient DH soit inférieur à 350°C.h.

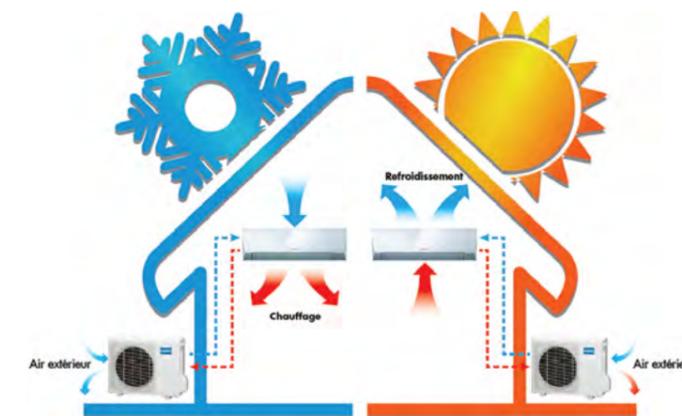
### CLIMATISATION ET CONFORT D'ÉTÉ

On le sait le chauffage consomme énormément d'énergie et les professionnels se concentrent depuis des années à créer des technologies les moins énergivores possibles. Mais avec le réchauffement climatique, en plus de devoir penser au système de chauffage, il est légitime de se demander s'il n'est pas plus sage d'installer un système de refroidissement pour les fortes périodes de chaleur, en plus de tout ce qui peut-être mis en place pour éviter que

la chaleur n'entre dans votre maison (matériaux biosourcés, débords de toit ou casquette solaire, matériaux à inertie thermique élevée, etc.).

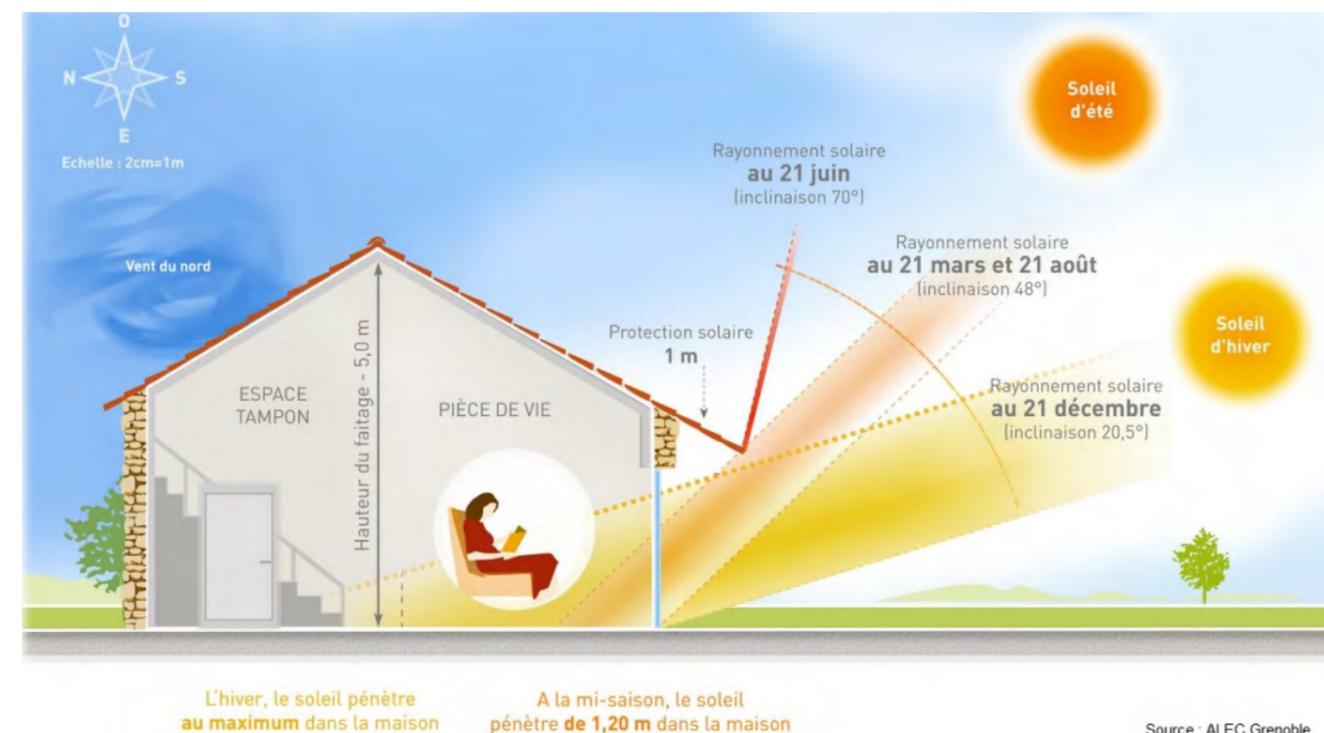
Alors, est-il possible d'installer une climatisation dans une nouvelle construction ?

La réponse est oui, si vous le souhaitez, mais sous certaines conditions.



Ce type de système est très énergivore, ce qui impactera la consommation en énergie primaire de votre maison. Il faudra donc compenser la consommation engendrée par votre système de climatisation en diminuant drastiquement les consommations liées au chauffage, à la production d'eau chaude ou à l'utilisation d'appareils ménagers. Une climatisation réversible est donc la meilleure option aujourd'hui.

Évidemment, la réglementation thermique encourage plutôt la mise en place d'un système de climatisation naturelle (puits canadien ou bio climatiseur) plutôt qu'un système coûteux en énergie

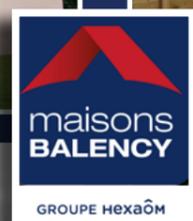




## MAISONS BALENCY

Une signature réputée pour une maison à votre mesure

Riche d'une tradition et d'un savoir-faire de plusieurs décennies, Les Maisons Balency ont su créer une identité forte, teintée d'élégance et d'exclusivité. Voilà pourquoi nous sommes à même de proposer une large collection de maisons haut de gamme, offrant confort et bien-être pour votre famille, dans le respect de l'environnement.



Faites le choix d'une signature réputée pour une maison à votre mesure !

## ZOOM SUR LES TRAVAUX DE TERRASSEMENT

Étape essentielle pour assurer la stabilité de votre maison, les travaux de terrassement sont la première étape d'une longue liste de travaux à effectuer avant de pouvoir enfin vous installer dans votre nouveau cocon. Ce passage obligatoire permet de débarrasser le sol des nombreux débris composant le sol afin de pouvoir y couler la dalle de béton.

### DE L'ÉTUDE DE SOL AU REMBLAI

Le terrassement regroupe deux principales actions: le déblai et le remblai.

Alors que le déblai permet de creuser le terrain pour le préparer à la pose de la dalle et des fondations, le remblai lui au contraire bouche les trous éventuels.

Mais les travaux de terrassement ne se limitent pas au fait de creuser et remplir. Ils englobent un certain nombre d'étapes indispensables à votre projet de construction de maison.

L'étude de sol, donne un premier avis sur la constitution de votre terrain. Un forage permet de sortir différents échantillons du sol et donc permet d'identifier avec précision les opérations à faire lors du terrassement.

Le piquetage, qui nécessite la présence d'un géomètre puisqu'il permet de borner votre terrain selon les limites définies par votre projet de construction.

L'extraction et le décaissement, sont les étapes où les engins sont en action. Tractopelle et bulldozer creusent et déplacent la terre et autres matériaux jusqu'à l'obtention d'un sol solide.

Les tranchées, qui sont creusées pour accueillir les fondations.

La viabilisation, qui amène l'eau, l'électricité, les câbles téléphoniques ou encore les différentes canalisations pour gérer l'évacuation des eaux (avec une pente d'au moins 5% à prévoir pour le ruissellement des eaux de pluie).

Et enfin le remblai, pour remettre où nécessaire la terre qui a pu être creusée afin de combler les trous et rendre votre terrain homogène et égaliser les niveaux.

### UN BUDGET DIFFICILE À ÉTABLIR EN AMONT

L'une des premières choses à faire lorsque l'on a un projet de construction, est de connaître votre budget mais également de prévoir les différentes dépenses. Mais certains postes sont parfois difficiles à prévoir, et c'est le cas du terrassement.

Bien évidemment au vu de l'importance du terrassement, il est fortement conseillé de faire appel à un professionnel, d'où l'avantage de passer par un constructeur de maison individuelle.



Quant au prix, il peut varier dès que l'étape de l'étude de sol est faite, en fonction de ce que le sondage remonte.

Certains terrains sont plus complexes que d'autres et donc nécessitent plus de temps, de matériel et de main d'œuvre, ce qui donne des prix du simple au double.

Pour vous donner une idée, le prix du terrassement dans sa globalité peuvent varier entre 20€/m<sup>2</sup> et 60€/m<sup>2</sup> (en HT).

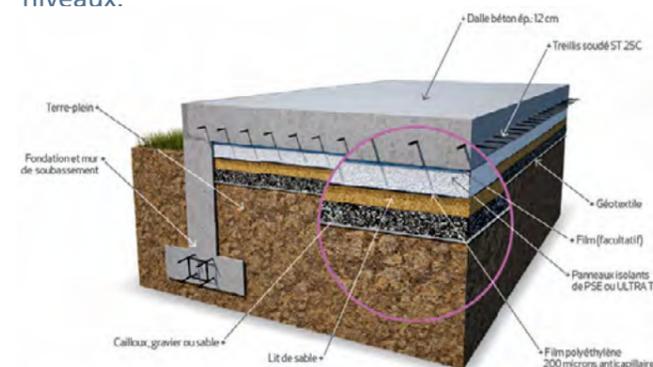
Le prix peut varier dès que l'étape de l'étude de sol est faite, en fonction de ce que le sondage remontent.

Certains terrains sont plus complexes que d'autres et donc nécessitent plus de temps, de matériel et de main d'œuvre, ce qui donne des prix du simple au double.

Pour vous donner une idée, le prix du terrassement dans sa globalité peuvent varier entre 20€/m<sup>2</sup> et 60€/m<sup>2</sup> (HT).

Ce prix varie donc en fonction de :

- la superficie du terrain,
- la profondeur à creuser,
- du type de sol,
- la situation géographique, notamment entre ville et campagne,
- l'évacuation éventuelle des gravats si cela ne peut être utilisés pour le remblai.





# LES LIENS UTILES

MA FUTURE  
**MAISON**



Bien  
**CONSTRUIRE**.net  
C'est bien choisir son constructeur!



  
et  
**TERRAINS  
MAISONS**

  
**CONSTRUCTEURS DE  
MAISONS**



# LES SITES DE NOS PARTENAIRES

**MAISONS**  
  
**Sésame**

La clef de vos rêves

LES MAISONS  
**MTLF**

Le  
**PAVILLON**  **FRANÇAIS**

**FLINT**  
IMMOBILIER  
Aménageur-lotisseur  
Terrains à bâtir

 **MAISONS PIERRE**  
Votre bien-être se construit ici.

 **LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

 **DEMEURES D'ILE DE FRANCE**  
CONSTRUCTEUR ECO-RESPONSABLE DU 21<sup>e</sup> SIECLE

**Berval**  
la signature de référence  
GRUPE HEXAÔM

  
*La confiance, c'est capital*  
Depuis 1935

LES MAISONS  
*Belles  
Demeures*  
1929-1935

**Déal**  
maisons individuelles