

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*

## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Bien choisir sa maison*

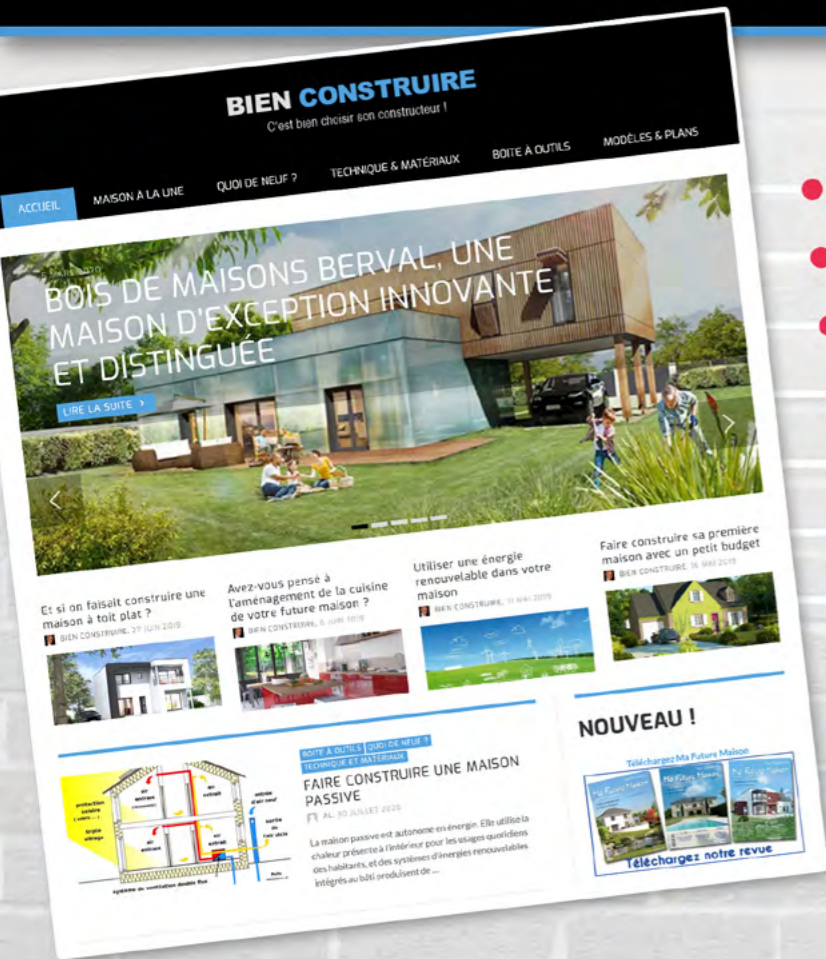
## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-de-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Maisons Evolution & Maisons Clairval*





- 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

- 64 : Maisons Evolution  
Modèle Cluny
- 66 : Maisons Clairval  
Modèle Camélia

### LES ACTUALITÉS

- 72 : Entretenir sa maison neuve
- 74 : Choisir son garage
- 76 : Les fenêtres intelligentes
- 78 : Inquiétudes des constructeurs
- 80 : Les frais de notaire
- 81 : Faire construire une maison pour seniors

En couverture : Maisons Sésame - Tél. : 01 39 04 29 83 - [www.maisonsseesame.fr](http://www.maisonsseesame.fr)



### 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 : David ALAYRANGUES, Nathalie PEYNET - Rédactrice : Aude CLAVEL



31, rue de Paris • D 316 • 95270 CHAUMONTEL  
01 34 099 100 - Site : [www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com)

## Le Spécialiste du Terrain à bâtir

1991/2021 – 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

### LUZARCHES (95)

20' Roissy CDG/TGV – Accès D316  
Francilienne En bordure du Golf de Montgriffon

NOUVEAU



**11** terrains à bâtir / 838 m<sup>2</sup> à 1 460 m<sup>2</sup>  
À partir de 230 000 €\* viabilisé

### PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 (D1001)  
10 mn gare de CHAMBLY

PRÊT A BATIR / VRD RÉALISÉS



**52** lots à bâtir / 475 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>  
À partir de 99 500 €\* viabilisé

### FOSSEUSE / BORNEL (60)

10 mn de CHAMBLY  
Gare BORNEL – Proche A16 et N1

NOUVEAU



**48** terrains à bâtir / 459 m<sup>2</sup> à 932 m<sup>2</sup>  
À partir de 105 000 €\* viabilisé

### NERY (60)

Proche Senlis – Accès A1

PRÊT À BÂTIR / VRD RÉALISÉS



**12** terrains à bâtir de 1000 m<sup>2</sup> à 1798 m<sup>2</sup>  
À partir de 109 000 €\* viabilisé

### NEUILLY EN THELLE (60)

Gare à CHAMBLY (60) – Accès D1001

NOUVEAU



**22** terrains à bâtir / 477 m<sup>2</sup> à 803 m<sup>2</sup>  
À partir de 132 800 €\* viabilisé

## Terrains à bâtir, à lotir, à urbaniser de toutes surfaces

dans les départements suivants :

OISE (60) - VAL D'OISE (95) - SEINE ET MARNE (77)

YVELINES (78) - SOMME (80)

SEINE SAINT DENIS (93) - EURE (27)

AVIS DE RECHERCHE !

\* Frais d'agence inclus - Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

## 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 RT 2012, impose des contraintes inévitables en matière de performance énergétique, d'isolation, d'environnement, etc. Le respect de la RT 2012 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

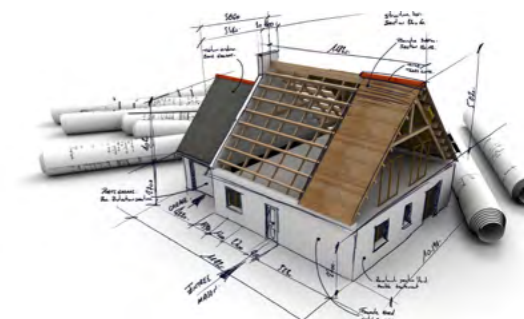
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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.

**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.

- |                            |                     |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|
| • Demeures d'Île-de-France | • Maisons Berval    | • Maisons Logelis |
| • Le Pavillon Français     | • Maisons Clairval  | • Maison LOL      |
| • Maisons Babeau Seguin    | • Maisons Deal      | • Maisons Pierre  |
| • Maisons Barbey Maillard  | • Maisons Évolution | • Maisons Sesame  |
| • Maisons Belles Demeures  | • Maisons LDT       | • Maisons MTLF    |

# 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 PUISEUX-LE-HAUBERGER

L'aménageur-lotisseur Flint Immobilier, implanté dans la région depuis une trentaine d'années, propose en ce moment 52 terrains à bâtir dans un lotissement à Puisseux-le-Hauberger, dans l'Oise, à partir de 99 500 euros.

Les terrains font entre 475 et 825 m<sup>2</sup>, de quoi satisfaire toutes les envies et s'adapter à tous types de projets de construction d'une maison neuve.



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.

Puisseux-le-Hauberger est un village ancien. Le château de Puisseux, datant du XVII<sup>e</sup> siècle et l'église Saint-Germain (XII<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle), en font un charmant village, encore préservé, mais non moins dynamique : la population est actuellement en augmentation, notamment grâce à l'installation de jeunes couples avec leurs enfants depuis quelques années.

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.

Pour les transports et les déplacements professionnels et quotidiens, le lotissement est situé à 10 minutes des gares SNCF de Chambly et Neuilly-en-Thelle. Pour ceux qui se déplacent en voiture, le village est situé sur la Nationale 1 et à quelques minutes de l'autoroute A16.

Il est donc aisé de rejoindre la capitale (gares du Nord ou de l'Est) ou toute autre ville des environs: proche de Beauvais, Compiègne et Soissons, Puisseux-le-Hauberger se situe également à faible

distance d'Amiens, Saint-Quentin, Évreux, Dreux et Château-Thierry. Une zone commerciale à Méru propose de nombreux commerces.

Pour les enfants, l'école primaire est dans le village, et le lycée le plus proche, à Méru, est à 6 kilomètres.

Pour les loisirs, Puisseux-le-Hauberger est situé à la jonction de deux forêts, celle du parc régional du Vexin et celle du parc régional Oise-Hauts de France.

De quoi organiser ballades, escapades à vélo, jeux, pique-niques et autres activités en pleine nature, au vert, loin de l'agitation urbaine.



Par ailleurs, le village dispose aussi d'un complexe sportif et d'une salle de spectacle.

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 aussi consulter les annonces de terrains à vendre sur le site de **Flint Immobilier**

Flint Immobilier a aménagé deux autres lotissements dans l'Oise : 22 terrains disponibles à Esches et 48 terrains disponibles à Fosseuse.

**52 terrains à bâtir  
de 475 à 825 m<sup>2</sup>**

**à Puisseux-le-Hauberger (Oise)  
à partir de 99.500 €**

Accès direct sur la N1. À 5' de Chambly (60)  
et à 8' de Neuilly en Thelle (60)

Eau potable, eaux pluviales, électricité, gaz,  
télécom, assainissement eaux usées.

PA obtenu, Libre choix du constructeur.



**01 34 099 100**  
**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.



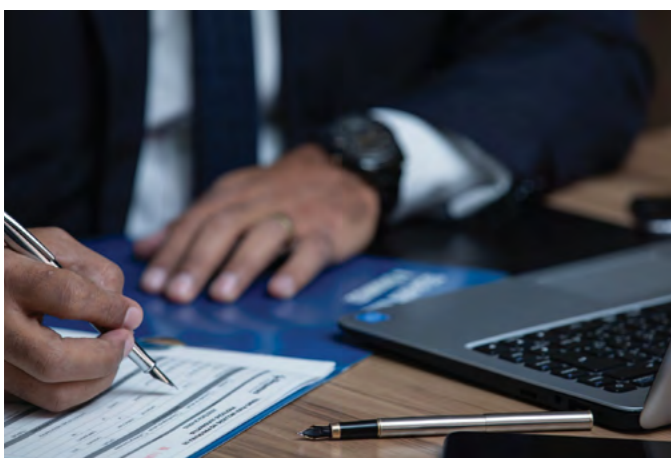
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les 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.



# 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.

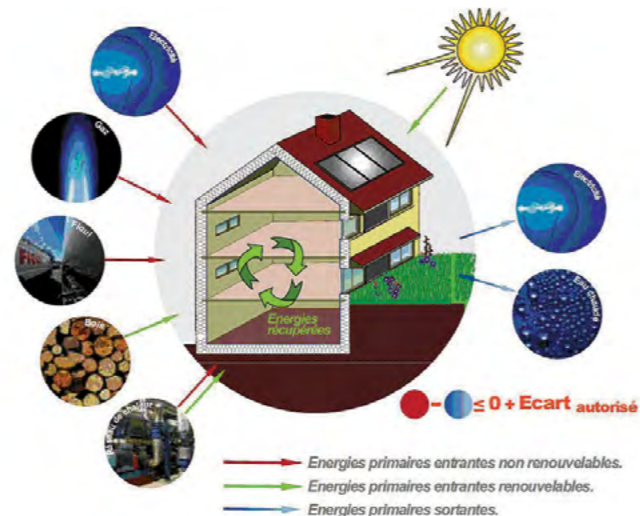
### LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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

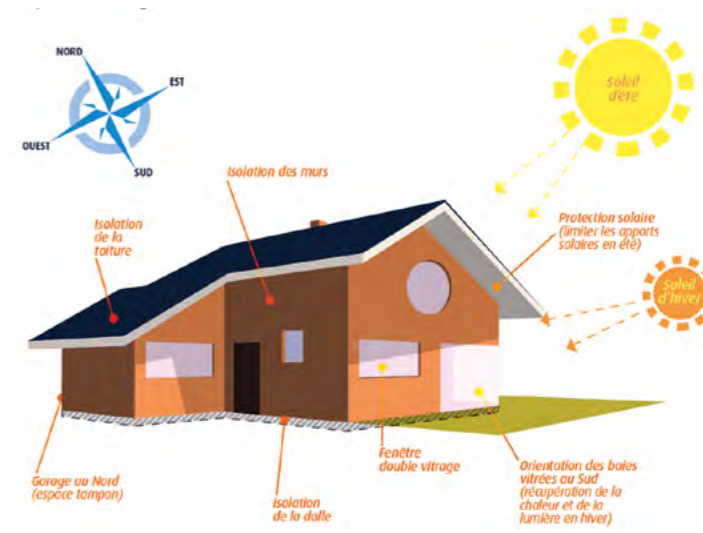
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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 TOURMALINE SURFACE HABITABLE : 130 m<sup>2</sup>



Maison traditionnelle pleine de charme. Les 130m<sup>2</sup> habitables, permettront de trouver les espaces nécessaires aux activités et au mode de vie de toute la famille.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une belle entrée accueillante, un séjour triple donnant sur le jardin, une cuisine, des WC et un grand garage. L'étage se compose de 4 chambres, 1 salle de bains et un WC séparé.

### 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 €.

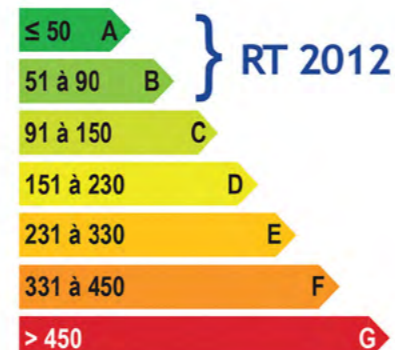


Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, 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 m²



MELUN / VAUX LE PENIL (77). Sur un terrain de 600 m². sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage incorporé. Prix : 293 000 € (hors frais de notaire).

■ **MODÈLE ORMESSON** de 94 m²



VILLEMORISSON SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m². 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.



Ce modèle est destiné à ceux qui conçoivent leur maison comme un vrai refuge, rassurant et douillet. Il s'inspire directement de ces pavillons où se cultive en toute discrétion l'art du bien vivre. L'objectif de l'architecte a été de traduire par chaque trait, l'idée de confort et de quiétude.

Au rez-de-chaussée, cuisine ouverte sur salon-séjour, cellier, wc, garage. À l'étage, le palier dessert 4 chambres et une salle de bains.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### ■ MODÈLE NANTEUIL de 102 m<sup>2</sup>



Guigneville sur Essonne (91) Sur un terrain de 538 m<sup>2</sup>  
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.  
Prix à partir de : 260 900 € (hors frais notaire).

### ■ MODÈLE CHENNEVIÈRE de 108 m<sup>2</sup>



Samoreau (77) Sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>  
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.  
Prix à partir de : 233 000 € (hors frais notaire).



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 en V résolument moderne, Versium est une maison de plain-pied originale, fonctionnelle et lumineuse.

Elle dispose d'un hall d'entrée ouvert sur une grande pièce de vie, de 4 chambres et d'un espace bureau, une salle de bains et un wc. Garage attenant de plus de 20 m<sup>2</sup>. Enduit bicolore, menuiseries anthracite, patio, etc.

## DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

### ■ MODÈLE NEUVILLIÈRE de 95 m<sup>2</sup>



95 m<sup>2</sup> sur sous-sol, avec 3 chambres.  
Cette maison s'adaptera parfaitement aux terrains en pente.

### ■ MODÈLE MÉZIÈRE de 72 à 128 m<sup>2</sup>



Plain-pied avec entrée, cuisine ouverte sur double séjour 2, 3 ou 4 chambres (selon version), salle de bain, wc séparé, garage de 22m<sup>2</sup>. Modèle 100% personnalisable.



Riche de plus de 30 années d'expérience, nous répondons aux besoins des clients qui souhaitent faire construire dans les départements du 77, 89 et 91.

**Retrouvez-nous dans l'une de nos agences :**

Coulommiers (77) : 01 64 04 05 00 - Melun (77) : 01 60 56 56 10 - Provins (77) : 01 60 58 08 08  
Nemours (77) : 01 64 28 10 10 - Auxerre (89) : 03 86 46 26 45 - Sens (89) : 03 86 95 49 58 - Ris-Orangis (91) : 01 69 25 85 85



# maisons BABEAU-SEGUIN

www.babeau-seguin.fr  
www.constructeur-idf.fr



**MODÈLE GENTILHOMMIÈRE** SURFACE HABITABLE : 119 à 160 m<sup>2</sup>

Maison spacieuse et lumineuse, la Gentilhommière affiche un incroyable niveau d'équipements : balcon, pierres d'angles, bandeaux, corniche en pierre, fronton. Elle dispose d'un hall d'entrée ouvert sur une pièce de vie de plus de 40 m<sup>2</sup>, 3 chambres (dont une au RdC), une suite parentale avec salle d'eau privative, une salle de bains indépendante. Nombreux rangements. En option : sous-sol, garage accolé. Entièrement personnalisable, cette belle demeure familiale vous assurera un confort de vie maximal !

+ de  
23000  
maisons  
livrées



*Demandez  
notre  
nouveau  
catalogue*



## DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

**MODÈLE MEZIERE** de 72 à 127 m<sup>2</sup>



Grâce à ses nombreuses versions, elle saura vous séduire et s'adapter aux besoins de chacun, ce qui fait de la Mézière une véritable maison sur mesure. Garage ou sous-sol en option. 7 versions de 72 à 127 m<sup>2</sup> de 2 à 4 chambres.

**MODÈLE CHATILLON** de 100 à 131 m<sup>2</sup>



Maison en L à étage. Cuisine totalement ouverte sur un vaste séjour. Quelle que soit la version choisie, la Chace-nière est une maison familiale et accueillante.



Riche de plus de 30 années d'expérience, nous répondons aux besoins des clients qui souhaitent faire construire dans les départements du 77, 89 et 91.

**Retrouvez-nous dans l'une de nos agences :**

Coulommiers (77) : 01 64 04 05 00 - Melun (77) : 01 60 56 56 10 - Provins (77) : 01 60 58 08 08  
Nemours (77) : 01 64 28 10 10 - Auxerre (89) : 03 86 46 26 45 - Sens (89) : 03 86 95 49 58 - Ris-Orangis (91) : 01 69 25 85 85

Melun 01 60 56 56 10  
Auxerre 03 86 46 26 45  
Nemours 01 64 28 10 10  
Sens 03 86 95 49 58  
Coulommiers 01 64 04 05 00  
Ris-Orangis 01 69 25 85 85  
Provins 01 60 58 08 08

80, rue du Général de Gaulle - 77000 MELUN - Tél. : 01 60 56 56 10 - [www.constructeur-idf.fr](http://www.constructeur-idf.fr)





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.

# LES MAISONS BARBEY MAILLARD

*Laissez-vous guider par notre savoir-faire et confiez-nous votre rêve en toute sérénité...*



## AGENCES :

77. Servon  
01 60 18 08 10

78. Orgeval  
01 34 01 10 92

91. La Ville du Bois  
01 69 01 08 08



[www.lesmaisonsbm.com](http://www.lesmaisonsbm.com)

**MODÈLE MADISON** SURFACE HABITABLE : 160 m<sup>2</sup>



*Cette grande maison bénéficie d'un séjour avec 4 expositions, pour profiter de la lumière à tout moment de la journée et favoriser la réduction des dépenses énergétiques. La suite parentale est totalement indépendante. Les enfants ont leur univers distinct avec leurs chambres et une grande pièce de loisirs. La maison dispose au sous-sol de 100 m<sup>2</sup> (rangement, stockage, loisirs...) et permet d'abriter deux véhicules côte à côte. À partir de 238.000 €.*

## EXEMPLE D'OPÉRATION TERRAIN + MAISON

**MODÈLE OPÉRA** de 150 m<sup>2</sup>



Lesches (77) Sur beau terrain de 1880 m<sup>2</sup>, proche de toutes commodités, gare sncf d'esbly à 4 km .Maison avec un séjour double et 4 belles chambres dont une suite parentale...  
Prix global indicatif : 541.600 € (visuel non contractuel)

**MODÈLE VINCENNES** de 135 m<sup>2</sup>



ANGERVILLIERS (91) Sur beau terrain de 750m<sup>2</sup> Maison avec un séjour double et 4 belles chambres dont une au rdc avec salle d'eau et une suite parentale à l'étage. Possibilité garage.  
Prix global indicatif : 396.000 €



Constructeur de maisons individuelles en Île-de-France et départements limitrophes depuis plus de 18 ans, nous sommes soucieux d'apporter à notre clientèle des nouveautés technologiques, esthétiques et de confort dans les maisons que nous proposons. Nous établirons ensemble votre projet de construction en respectant vos besoins, vos particularités. En collaboration avec nos partenaires fonciers, nous pourrons vous proposer un large choix de terrains constructibles à l'achat.

1, rue Georges Charpak - BP 26 - 77566 LIEUSAIN CEDEX - Tél. : 01 64 13 64 19  
[www.lesmaisonsbm.com](http://www.lesmaisonsbm.com)

## MODÈLE OPÉRA



Spacieuse et très lumineuse, cette maison contemporaine cubique offre de multiples avantages et de grandes pièces à vivre pour toute la famille. Chacun trouvera, parmi la quinzaine de versions disponibles, le plan intérieur de maison qui lui convient. Selon votre mode de vie, vous choisirez une suite parentale très spacieuse au rez-de-chaussée et toutes les autres chambres à l'étage. À moins que vous ne préférerez disposer au rez-de-chaussée d'un bureau, d'un espace indépendant et d'un séjour à vision panoramique. À partir de 143.000 €

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE Madison de 140 m<sup>2</sup>



LE PLESSIS TREVISE (94). Sur un terrain de 450 m<sup>2</sup>, Maison avec grande pièce à vivre de 47 m<sup>2</sup>, 4 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc.  
Prix global indicatif : 530.000 € (visuel non contractuel)

#### MODÈLE de 140 m<sup>2</sup>



ÉVRY-GRÉGY (77). Sur un terrain de 545 m<sup>2</sup>. Maison avec grande pièce à vivre de 44 m<sup>2</sup>, cellier, 3 chambres, une salle de bains, 2 wc, garage.  
Prix global indicatif : 335.000 €



Constructeur de maisons individuelles en Île-de-France et départements limitrophes depuis plus de 18 ans, nous sommes soucieux d'apporter à notre clientèle des nouveautés technologiques, esthétiques et de confort dans les maisons que nous proposons. Nous établirons ensemble votre projet de construction en respectant vos besoins, vos particularités. En collaboration avec nos partenaires fonciers, nous pourrions vous proposer un large choix de terrains constructibles à l'achat.

## MODÈLE LOLIBELLE SURFACE HABITABLE : 105 m<sup>2</sup>



Cette maison de 4 chambres (garage en option) se distingue par le travail sur les enduits qui donnent du rythme à la façade et soulignent son originalité. Ce modèle a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir à ses futurs acquéreurs le meilleur rapport avantage-prix.

D'un point de vue technique, les prestations de cette maison contemporaine lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012). À partir de 123.800 €.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE LOLISTAR de 103 m<sup>2</sup>



CHAMBLY (60). Dans quartier pavillonnaire, sur un terrain de 350 m<sup>2</sup> modèle avec cuisine ouverte et un séjour traversant de 33m<sup>2</sup>, 4 chambres dont une suite parentale avec dressing & douche, une salle de bains, wc,  
Prix global indicatif : 275.000€

#### MODÈLE LOLA de 80 m<sup>2</sup>



MANTES LA JOLIE (78) à 10' du zoo de Thoiry. Écoles et commerces à proximité. Sur beau terrain de 400 m<sup>2</sup> séjour ouvert sur cuisine de 44m<sup>2</sup>, 3 chambres, une salle de bains, garage.  
Prix global indicatif : 270.500€



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible. L'ensemble de la gamme MAISONS LOL a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir aux futurs acquéreurs le meilleur rapport qualité-prix. Bien que déjà définies, nos maisons sont personnalisables.

maisons à partir de  
**87.000 €**



[www.maisonlol.com](http://www.maisonlol.com)

Des maisons  
très **économiques** à vivre !!!

Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible.



Parce que votre projet mérite **le meilleur**



Fort de notre expérience d'un grand constructeur, nous sommes soucieux de vous apporter une écoute attentive et de vous faire bénéficier des meilleurs conseils et dernières innovations techniques aux conditions les plus avantageuses.

Avec MAISON LOL, concrétisez  
votre rêve au meilleur prix



maison LOL

Green Park  
7, avenue Christian Doppler  
77700 SERRIS  
Tél. 01 78 90 24 24

ZAC Université gare  
1, rue Georges Charpak  
77127 LIEUSAINT  
Tél. 01 60 18 15 15

ZAC des Chataigniers  
45, rue Condorcet  
95150 TAVERNY  
Tél. 01 30 40 41 41



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



Contemporaine et économique, parfaitement adaptée aux impératifs des terrains en centre ville, Lolistar est une maison très fonctionnelle, dans laquelle vous pourrez combiner convivialité et intimité. D'un point de vue technique, les prestations de cette maison lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012). Ce modèle de 5 chambres pour une surface habitable de 101 m<sup>2</sup> se distingue par le travail sur les enduits qui donnent du rythme à la façade et soulignent son originalité. À partir de 116.900 €

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE LOLYSEE de 103 m<sup>2</sup>



PONTAULT-COMBAULT (77). Sur un terrain de 360 m<sup>2</sup> dans un secteur résidentiel. 4 chambres.  
Prix global indicatif : 271.500 €

■ MODÈLE LOLA de 98 m<sup>2</sup>



CORBEIL-ESSONNES (91). Sur un terrain de 710 m<sup>2</sup>, à proximité des écoles et commerces. 3 chambres.  
Prix global indicatif : 162.800 €



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible. L'ensemble de la gamme MAISONS LOL a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir aux futurs acquéreurs le meilleur rapport qualité-prix. Bien que déjà définies, nos maisons sont personnalisables.

ZAC Université-Gare Lieu-dit "L'Erable" - 77127 LIEUSAINT - Tél. : 01 60 18 15 15 - [www.maisonlol.com](http://www.maisonlol.com)



**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**

**MAISONS PIERRE**  
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 ?

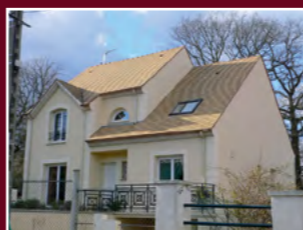
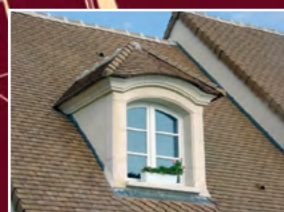
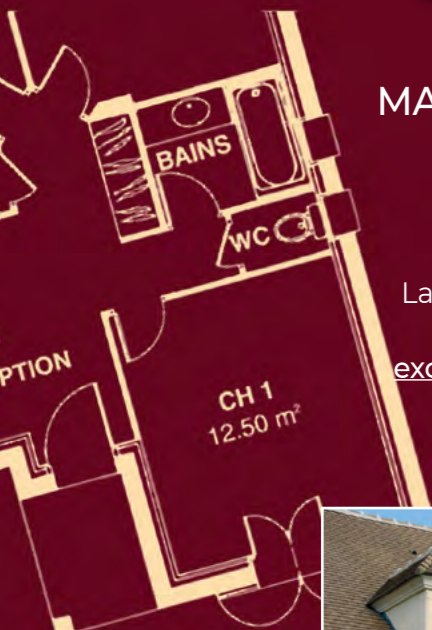
580, impasse de l'Epinet - Vert St Denis - 772420 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)

# 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>

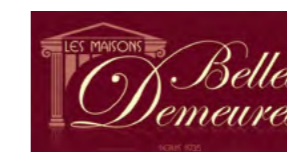


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m<sup>2</sup>, plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012. À partir de 505.000 €

■ 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 RT 2012 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>

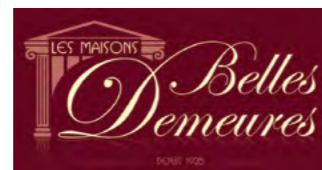


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m<sup>2</sup>, Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

### ■ 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.



L'Hibiscus TTG (Toit-terrace et garage accolé) est un modèle résolument moderne et design grâce à son toit plat et sa bicoloration. Maison compacte ayant tout de même 3 randes chambres. Elle a tout d'une grande, et même plus, car elle dispose d'un garage recouvert d'une terrasse accessible, elle sera idéale pour profiter des journées ensoleillées. Son séjour est décoré d'un escalier avec une rampe en inox qui lui donnera un côté moderne. L'hibiscus dispose d'un prix particulièrement étudié pour convenir à tous.

## 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 clés !



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 CORNALINE de 125 m<sup>2</sup>



Cernay la Ville (78). Sur un terrain de 310 m<sup>2</sup>.  
Projet de construction comprenant : une belle pièce à vivre, une cuisine, salle de bains, 3 chambres.  
Prix global indicatif de 275.000 €.



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)



Des maisons personnalisées dans le respect de la tradition et du bel ouvrage



AGENCES : Tél. 01 64 79 02 20  
77 - Dammarie-Les-Lys  
78 - La Queue-lez-Yvelines  
91 - Savigny-sur-Orge  
95 - Cormeilles-en-Parisis

77 - Chelles  
78 - Sartrouville  
78 - Conflans-Ste-Honorine  
94 - Villiers-sur-Marne  
95 - Deuil-la-Barre

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

**MODÈLE MAROC** SURFACE HABITABLE : 110 m<sup>2</sup>



Le modèle Maroc permet d'avoir une maison typique et authentique, semblable à celle des pays orientaux, de 110m<sup>2</sup> habitables tout en alliant style et modernité.

A l'intérieur, l'orient s'invite partout : une configuration idéale à une vie de famille active avec une cuisine fermée de 15m<sup>2</sup>, un salon marocain de 13m<sup>2</sup> et un séjour de 22m<sup>2</sup>.

Les arches, propres aux riads par excellence, se succèdent dans cette maison qui a tout pour vivre en communauté : une suite parentale au rdc de 11m<sup>2</sup> et deux chambres à l'étage d'environ 10m<sup>2</sup> chacune pour offrir aux parents et aux enfants, un espace dédié.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

**MODÈLE ALÉSIA** de 104 m<sup>2</sup>



Guerard (77) Sur un terrain de 338m<sup>2</sup>, le modèle Alesia offre un design original avec son toit 2 pans, ses grands chiens assis et sa verrière centrale. Une pièce à vivre de 41m<sup>2</sup>, 3 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc, garage accolé. Prix global indicatif 289.99 €.

**MODÈLE CLUNY** de 162 m<sup>2</sup>



La Villeneuve-en-Chevrie (78) Sur un terrain de 703 m<sup>2</sup> Au Rdc, séjour-cuisine de 58m<sup>2</sup>, 1 chambre, salle d'eau, wc, cellier avec accès au garage. A l'étage, 3 chambres, suite parentale, salle d'eau, salle de bain, wc. Prix global indicatif 312.000 €.

**Maisons EVOLUTION**  
Bâtir sereinement  
GROUPE HEXAÔM

Depuis 1993, notre philosophie de travail nous a permis de cultiver un bouche à oreilles positif qui a généré une réputation localisée et reconnue dans le monde de la construction de maisons individuelles. Nous construisons des maisons personnalisées en respectant la tradition du bel ouvrage tout en tenant compte de l'évolution des techniques et des matériaux. Depuis la création de la société, nous avons mis un point d'honneur à rester fidèles à cette façon de travailler. Nous espérons être pour vous source d'idées et d'inspiration qui vous donnera l'envie de lancer vos démarches avec notre entreprise.

contact@maisonsevolution.fr - 01 64 79 02 20 - [www.maisonsevolution.fr](http://www.maisonsevolution.fr)



Ultra contemporain, le modèle UCHI s'inspire des idéogrammes et saura séduire les amateurs de feng shui avec son patio qui vient apporter de la lumière à l'espace de vie de 41m<sup>2</sup>.

Cette maison de type R+2 dispose de trois belles chambres très spacieuses dont une au dernier étage avec une terrasse extérieure accessible.

Si vous aimez la luminosité, les grands espaces et la modernité, cette maison est faite pour vous!

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### ■ MODÈLE CHAMPS ELYSÉES de 122 m<sup>2</sup>



La Queue en Brie (94) Sur un terrain de 330 m<sup>2</sup>,  
Au RdC : entrée, pièce à vivre de 40 m<sup>2</sup>, cuisine, cellier, wc.  
A l'étage, 2 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bain, wc. Prix global indicatif 419.999€.

### ■ MODÈLE NATION de 97 m<sup>2</sup>



Viarmes (95) Sur un terrain de 270 m<sup>2</sup>,  
Au RdC : séjour-salon de 30 m<sup>2</sup>, cuisine avec cellier, wc, garage.  
A l'étage, trois chambres, salle de bain, wc.  
Prix global indicatif 313.720 €.

Depuis 1993, notre philosophie de travail nous a permis de cultiver un bouche à oreilles positif qui a généré une réputation localisée et reconnue dans le monde de la construction de maisons individuelles. Nous construisons des maisons personnalisées en respectant la tradition du bel ouvrage tout en tenant compte de l'évolution des techniques et des matériaux. Depuis la création de la société, nous avons mis un point d'honneur à rester fidèles à cette façon de travailler. Nous espérons être pour vous source d'idées et d'inspiration qui vous donnera l'envie de lancer vos démarches avec notre entreprise.



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 !



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

**MODÈLE WORK** SURFACE HABITABLE : 102,36 m<sup>2</sup>



Maison contemporaine en R+2 de la gamme de maisons urbaines SMART. Côté rue, WORK propose une façade totalement design conçue autour d'une forme carrée, percée de larges baies vitrées et posée sur pilotis. Au rez-de-chaussée l'espace nuit composé de deux chambres et de sanitaires indépendants. Au 1<sup>er</sup> étage, un espace de vie baigné de lumière comprenant séjour/cuisine/salon et un cellier. Terrasse à l'arrière. Au 2<sup>ème</sup> étage, une suite parentale avec son dressing ainsi qu'un espace détente aménageable en bureau. Ce modèle propose un garage intégré et un espace de stationnement abrité. à partir de 286 500 €

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

**MODÈLE PARENTHÈSE** de 126 m<sup>2</sup>



Champigny-sur-Marne (94) Sur un terrain de 167 m<sup>2</sup>, Au RdC, grand salon-séjour-cuisine de 40 m<sup>2</sup>, bureau, cellier, wc. À l'étage, suite parentale avec terrasse privée, 2 chambres, salle de bains, espace multimédia, wc. Prix global indicatif de 545 241€.

**MODÈLE DAUMESNIL** de 130 m<sup>2</sup>



Bussy-Saint-Martin (77) Sur un terrain de 551 m<sup>2</sup>, Au RdC, vaste entrée, cuisine avec cellier, grand séjour/salon, suite parentale, wc. À l'étage, la mezzanine dessert 3 chambres, une salle de bains et wc. Prix global indicatif de 562 500 €.



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 en Île de France.

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.

*Nos sources d'inspiration ...*



**DOMEXPO NORD**

32 rue des Rouges Gorges  
95570 BAILLET-EN-FRANCE  
Tél. : 01 39 91 55 00

**SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

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

**RAMBOUILLET**

16 rue Raymond Poincaré  
78120 RAMBOUILLET  
Tél. : 01 87 32 00 00

**NOS AGENCES**

**MAISONS ALFORT**

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

**ORSAY**

6 rue Verrier  
91400 ORSAY  
Tél. : 01 85 82 02 53

**OZOIR-LA-FERRIERE**

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

**ESBLY**

19 rue Mademoiselle Poulet  
77450 ESBLY  
Tél. : 01 85 27 00 55

**DAMMARIE-LES-LYS**

543 avenue André Ampère  
77190 DAMMARIE-LES-LYS  
Tél. : 01 87 28 01 00

RCS Versailles B388 867 426 - n. de titulaire NF 78-06-114 obtenu le 24/09/07 - 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 à partir de 172 617 €.

**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-VEGRE (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 €.

Le Pavillon Français propose de concevoir votre maison selon vos besoins et au gré de vos envies. Raffinée et spacieuse, votre maison vous procurera une vie plus facile et plus épanouie au quotidien tout en respectant les règles d'urbanisme de votre région. Le Pavillon Français répond à toutes vos attentes en vous donnant le choix du sur-mesure aussi bien pour votre construction que pour vos finitions intérieures pour un projet unique global. Nous concevons pour vous une maison présentant les meilleurs agencements garantissant une utilisation pratique et confortable pour l'ensemble de votre famille.



Très haute efficacité



Rapidité de construction



énergétique



Différentes finitions extérieures: bardage bois, enduit, pierre.



Agences :  
77 - La Rochette - 01 64 10 30 80

78 - Coignières - 01 39 38 04 89  
91 - Arpajon - 01 69 78 05 87



Cette maison vous offre côté jour un espace de vie scindé en deux volumes par le cellier. À l'entrée, placard de rangement et accès au salon / séjour / cuisine d'une surface de 40 m<sup>2</sup>. Côté nuit, 3 belles chambres de 11 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 6 m<sup>2</sup> avec baignoire et un wc indépendant. Garage de 16 m<sup>2</sup> en option. En fonction des particularités architecturales de nos régions, Maisons Logelis vous propose une adaptation pertinente de ce modèle. À partir de 144.600 €.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE SIGNATURE de 100 m<sup>2</sup>



Gazeran (78). Sur un terrain de 480 m<sup>2</sup>  
Maison de plain-pied avec entrée, cuisine ouverte sur grand salon-séjour, 2 chambres.  
Prix : 640.000 € (hors frais de notaire).

#### MODÈLE LOGISWEET de 93 m<sup>2</sup>



Ormy (91). Sur un terrain de 220 m<sup>2</sup> dans éco-quartier avec toutes les commodités sur place. maison de plain-pied avec entrée, salon-séjour de 45 m<sup>2</sup>, 3 chambres, garage.  
Prix : 285.000 € (hors frais de notaire).



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.

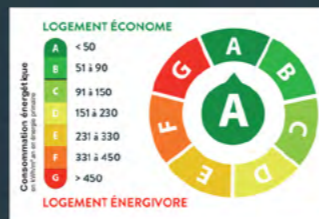
**GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE**  
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

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 CLUNY

## Une maison moderne et confortable



Focus sur le modèle Cluny de Maisons Evolution, une maison moderne et originale pensée pour satisfaire une clientèle exigeante en matière d'architecture et assurer une vie quotidienne en famille confortable et pratique à la fois.

### UN MODÈLE À PERSONNALISER

Les constructeurs de maisons individuelles proposent la plupart du temps à leurs clients un catalogue de modèles pour les aider à définir leurs envies et leurs besoins.

Partant de ce modèle, ils adaptent l'architecture et les plans intérieurs selon leurs exigences et les contraintes du terrain et de budget, qui sont incompressibles...

Choisir le modèle de maison qui correspond à la maison de ses rêves n'est pas toujours facile, et certains constructeurs cherchent à coller au plus près des tendances et des usages du moment pour satisfaire les acquéreurs.

C'est le cas de Maisons Evolution, un constructeur implanté en Île-de-France depuis 1993, qui conçoit des maisons « dans l'air du temps » et non moins fonctionnelles que les autres.

*" Les acquéreurs d'une maison neuve ont en général des idées bien précises sur ce qu'ils veulent, et nous devons tenir compte des contraintes liées à la forme du terrain par exemple, ou au budget dont ils disposent. Nous cherchons à répondre aux tendances actuelles en dessinant nos modèles, pour leur proposer des aménagements qui correspondent à leur mode de vie ",* explique David Lacroix, dirigeant de Maisons Evolution.

### UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE ET ÉQUILBRÉE

Le modèle Cluny est une maison avec combles aménagés de 162 m<sup>2</sup> avec 5 chambres et un garage accolé, qui séduira ceux qui cherchent une maison moderne et originale à la fois.

*" Son architecture moderne et originale en fait une maison très prisée car elle peut s'insérer dans n'importe quel environnement, que l'on s'installe en ville ou à la campagne »* précise David Lacroix.

L'architecture de ce modèle combine des caractéristiques assez classiques (toit double pente, lucarnes) avec des aspects plus contemporains qui en font une maison moderne et originale.

En façade avant, l'avancée à toit plat structure le bâtiment. Les trois lucarnes et l'habillage graphique bicolore viennent souligner et compléter cet effet, allégeant les volumes.

Cet élément architectural constitue aussi un espace de vie supplémentaire et très lumineux à l'intérieur, permettant un aménagement moins linéaire et traditionnel.

En façade arrière, l'originalité de ce modèle tient surtout à la présence du garage accolé derrière et non à droite ou à gauche de la maison, comme on le voit dans la plupart des maisons neuves.

Le module du garage dépasse un peu de la façade, ce qui le rend visible depuis la façade avant, et joue également avec les lignes et les volumes pour

rendre la maison moins massive et plus équilibrée, ce qui lui confère une certaine élégance.

Dans le cas d'un petit terrain, il est possible d'envisager de placer le garage en sous-sol ou de l'accoler au pignon. Cela dénature un peu le modèle, qui prend une allure plus classique, mais le rend adaptable, ce qui est un atout pour que chacun puisse personnaliser sa maison en fonction de ses besoins et de sa situation.

### DES PLANS FONCTIONNELS ET CONFORTABLES

Le modèle Cluny de Maisons Evolution dispose de grands espaces de vie commune et de chambres confortables et isolées, séparées des pièces à vivre pour préserver la tranquillité et l'intimité de chacun.

### UN REZ-DE-CHAUSSÉE SPACIEUX ET LUMINEUX.

Au rez-de-chaussée, d'une surface de 92 m<sup>2</sup>, on trouve les pièces de vie commune. Les plans de base proposés par le constructeur prévoient plusieurs pièces à ce niveau.





D'abord, un très grand séjour avec cuisine ouverte de 58 m<sup>2</sup>, qui bénéficie de l'avancée de la façade avant, qui crée une espace original, inspiré des bow-windows.

Très modulable du fait de ses proportions et de ses grands pans de murs libres, ce séjour peut être aménagé de diverses manières, et il est possible d'y ménager plusieurs espaces distincts.

Ensuite, un dégagement dessert les autres pièces :

- Un cellier, pièce fort utile pour le rangement et l'organisation du quotidien, notamment dans le cas d'une cuisine ouverte comme ici.
- Une première chambre de 11 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative : c'est un espace évolutif, qui peut changer de destination avec le temps, et devenir un bureau, une salle de jeu, une chambre d'amis, une salle multimédia... selon vos envies.
- Et enfin un grand garage de plus de 22 m<sup>2</sup>, accessible directement depuis le cellier.

Ces plans peuvent évidemment être personnalisés : par exemple, il est envisageable de fermer la cuisine, ou de disposer la chambre autrement, voire de la supprimer. Tout dépend des idées des acquéreurs et de leurs modes de vie.

### UN ÉTAGE INTIME ET CONFORTABLE.

L'étage rassemble 4 chambres, deux salles d'eau et un WC indépendant, desservis par un palier au sommet de l'escalier.

Une suite parentale de 15m<sup>2</sup> est prévue, avec sa salle de bain avec baignoire et douche (presque 6 m<sup>2</sup>). Les 3 autres chambres sont de taille raisonnable, voire assez grandes par rapport à la normale (11, 12 et 14 m<sup>2</sup>).

Là aussi il est tout à fait possible de personnaliser ces plans pour les transformer à votre image, selon la taille de votre famille, l'âge de vos enfants, vos activités et votre façon de vivre au quotidien.

Par exemple, on peut imaginer un étage avec 3 chambres seulement, ce qui permettrait d'agrandir leur surface et/ou d'y prévoir plus de rangements.

On peut adapter le cloisonnement pour ajouter un dressing dans la suite parentale, ou une seconde vraie salle de bain plutôt qu'une salle d'eau...

Dans tous les cas, et quelles que soient vos envies, le constructeur étudie vos souhaits et leur compatibilité avec le plan, la structure et les gaines techniques et toutes autres contraintes liées à la construction.





# Modèle CAMÉLIA

grande maison pour petits terrains



Le modèle Camélia du constructeur Maisons Clairval possède de nombreux atouts : une architecture soignée et élégante, de grandes ouvertures pour faire entrer la lumière, des pièces spacieuses, un aménagement fonctionnel et des proportions qui lui permettent de s'adapter à tous les types de terrains, même les plus petits.

Camélia est une maison avec combles aménagés de 115 m<sup>2</sup>, avec 4 chambres et un garage intégré. De style classique, son architecture présente des proportions équilibrées et des détails qui lui donnent charme et personnalité : l'avancée du pignon en façade avant, dont les lignes sont reprises par la lucarne, son porche ouvert... il est donc idéal pour accueillir une famille et lui assurer le confort au quotidien. Son architecture n'a rien à envier aux maisons plus cossues, et son aménagement intérieur fait la part belle aux grands volumes et à la lumière.

## UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE MAIS ORIGINALE

Cette maison a la particularité de posséder une faible emprise au sol : ses murs mesurent 9 et 10 mètres de long, ce qui permet de l'adapter à tous les types de terrains, même les plus petits, tout en conservant un espace extérieur pour les loisirs et le plaisir.

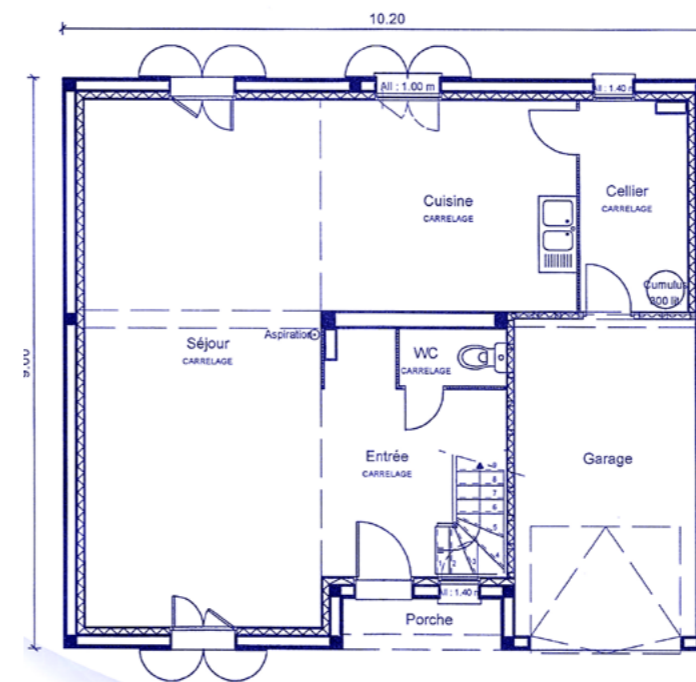
Ainsi, la maison Camélia est plus grande qu'il n'y paraît. Elle n'a rien à envier aux modèles plus opulents, d'autant plus que son apparence la classe dans la catégorie des maisons traditionnelles de standing.

Son architecture est en effet plutôt classique mais présente néanmoins des éléments originaux : ses toitures à plusieurs niveaux, son porche couvert et l'avancée de la façade avant lui donnent charme et personnalité. Ses proportions sont équilibrées et ses lignes harmonieuses.

## UN AMÉNAGEMENT CONFORTABLE ET FONCTIONNEL

Les plans de la maison Camélia sont pensés pour le confort de chacun et la convivialité de tous : des pièces spacieuses, munies de grandes et nombreuses fenêtres ou portes-fenêtres pour faire entrer la lumière naturelle, des espaces tampons et de rangement, une circulation facile et une surface optimisée.

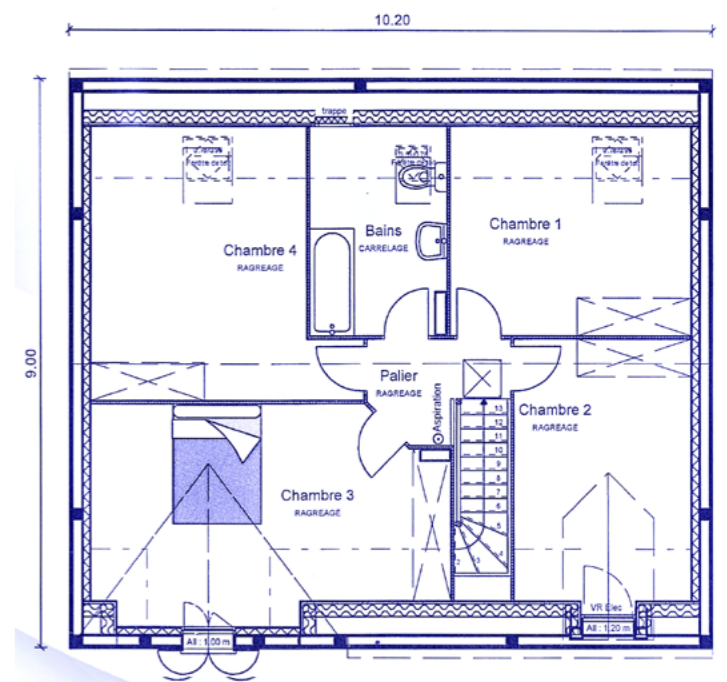
### CAMÉLIA 115,67 m<sup>2</sup> Rez-de-chaussée



Au rez-de-chaussée, on débouche sur un hall d'entrée, bien pratique et de plus en plus rare dans les maisons neuves, qui dessert un séjour de 30 m<sup>2</sup> avec une double exposition. Cette vaste pièce de vie commune est très modulable, et il est possible de l'aménager de multiples manières.

La cuisine (13 m<sup>2</sup>) peut être ouverte ou fermée selon vos préférences : dans un cas comme dans l'autre, elle est suffisamment grande pour y manger en famille. Petit plus, elle dispose d'un cellier de 5 m<sup>2</sup>, dans lequel se trouve un accès au garage par l'intérieur.

### CAMÉLIA 115,67 m<sup>2</sup> Étage



L'étage regroupe les quatre chambres sous les toits, de manière à séparer les espaces "intimes" des pièces de vie et ainsi préserver la tranquillité de tous dans la maison. Elles aussi sont spacieuses : elles mesurent 10, 13 et 14 m<sup>2</sup> et sont équipées de placards de rangement. Une salle de bain avec baignoire et fenêtre se situe sur le même palier.

La maison Camélia de Maisons Clairval semble donc à la hauteur de ses ambitions.

Maisons Clairval vous accueille dans ses agences du Loiret, Seine & Marne, Essonne, Val de Marne.





Devenez propriétaire de **votre maison** en Ile-de-France



- Performance thermique
- Large choix
- Fonctionnalités
- Qualité/Prix



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

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022

## LA GAMME ESSENTIELLE dédiée au primo-accédants

Le prix des maisons, majorés en raison de l'application obligatoire de la RT 2012, et le manque d'apport personnel empêchent trop souvent les primo-accédants d'accéder à la propriété en maison individuelle.

Grâce au nouveau PTZ, entré en vigueur cette année, qui couvre désormais jusqu'à 40% du coût d'une maison neuve, et les plafonds de revenus rehaussés, de nombreux ménages devraient pouvoir réaliser leur rêve.

### ■ DÉCOUVREZ 3 MODÈLES DE MAISONS DÉCLINÉS EN 18 PLANS

#### ■ MODÈLE ALYA



Un modèle stylisé dans l'air du temps, de plain-pied, cette maison offre une surface de 60 à 120 m<sup>2</sup>. Les espaces de vie commune sont séparés des espaces de nuit. Ce modèle dispose d'un grand séjour et d'une cuisine ouverte

#### ■ MODÈLE MIRA



À mi-chemin entre le classique et le moderne, cette maison en rez-de-chaussée + combles aménagés offre une surface de 75 à 105 m<sup>2</sup> allant de 3 à 4 chambres

#### ■ MODÈLE ATRIA



Un modèle optimisé et contemporain, cette maison à étage vous offre une surface de 69 à 125 m<sup>2</sup> allant de 3 à 5 chambres. Le séjour est grand, lumineux et très modulable, et la cuisine fonctionnelle. La salle de bain est à l'étage mais le rez-de-chaussée dispose d'un wc indépendant



Rez-de-chaussée



Étage



Devenez propriétaire de **votre maison** en Ile-de-France



- Performance thermique
- Large choix
- Fonctionnalités
- Qualité/Prix



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

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 - Janvier 2022

# ENTREtenir SA MAISON NEUVE

Après l'avoir rêvée et imaginée, quelques péripéties et de longs mois d'attente, vous êtes désormais propriétaire de votre maison ! Valises posées et maison décorée à votre image, il est temps pour vous de profiter de votre nouveau chez vous. Pour profiter un maximum de cette belle maison, et dans l'optique de la faire durer dans le temps, il est indispensable d'entretenir sa maison neuve. À vous donc de prendre soin votre cocon dès les premiers instants. Voici quelques conseils pour vous y retrouver et ne rien oublier.



Modèle Améthiste - Maisons Sésame

## LA VMC, RESPIRER SAINEMENT TOUTE L'ANNÉE DANS VOTRE MAISON

La ventilation mécanique contrôlée, communément appelée "VMC", est le véritable poumon de la maison. Elle permet de faire rentrer de l'air sain et évacue l'air vicié vers l'extérieur.



De ce fait, elle aura tendance à rapidement s'encrasser, surtout si vous habitez en région urbaine.

Vous pouvez donc régulièrement dépoussiérer les entrées d'air et les bouches d'extraction peuvent être nettoyées à l'eau savonneuse.

Tous les 3-4 ans, il est conseillé de faire intervenir un professionnel afin de faire un entretien complet, pour vérifier les gaines et le bloc moteur.

## ENTREtenir SON CHAUFFAGE, ENTRE PERFORMANCE ET SÉCURITÉ

Avec des maisons intégrant de plus en plus de technologies, cela suppose que vous d'entretenir sa maison neuve de manière régulière afin de profiter au maximum des performances de vos installations et garantir leur longévité.

En premier lieu, on retrouve le chauffage, élément central dans une maison, qui se doit d'être

entretenu à la fois pour consommer un minimum, et à la fois pour votre propre sécurité.

### MAISON NEUVE ÉQUIPÉE D'UN BALLON THERMODYNAMIQUE

L'entretien d'un ballon thermodynamique suppose plusieurs étapes :

- Dépoussiérer régulièrement les grilles d'aération et des échangeurs.
- Vérifier la présence de fuite.
- Effectuer une vérification annuelle (selon le manuel d'utilisation) par un technicien qui effectuera la maintenance.



### MAISON NEUVE ÉQUIPÉE D'UNE POMPE À CHALEUR

Pour l'entretien d'une pompe à chaleur (PAC), voici les principales étapes :

- Une vérification tous les 2 ans par un technicien comme exigé par la loi pour toute PAC dont la puissance est comprise en 4 et 7 kW.
- Le nettoyage régulier des unités intérieure et extérieure.

### MAISON NEUVE ÉQUIPÉE D'UNE CHAUDIÈRE À CONDENSATION

La chaudière gaz à condensation, doit être obligatoirement révisée chaque année par un professionnel.

Au delà des performances éventuellement amoindries, une chaudière à gaz mal entretenue peut engendrer des accidents mortels.

Pour l'entretien en dehors de cette vérification par un professionnel, n'hésitez pas à purger vos radiateurs et à contrôler régulièrement la température de l'eau.

### MAISON NEUVE ÉQUIPÉE D'UN POÊLE À BOIS

Si vous avez opté pour un poêle à bois, le ramonage doit être fait au moins 2 fois par an, avant la période de chauffe et après. Encore une fois, en plus de garantir la longévité de votre installation, il en va de votre sécurité.

Au delà de l'intervention extérieure, n'hésitez pas à enlever régulièrement les cendres, et à nettoyer les



vitres et la hotte. Plus la suie s'accumule et plus vous perdez en performance sur votre installation.

## ENTREtenir LA TOITURE DE SA MAISON NEUVE

Une toiture bien entretenue pourra vous accompagner des dizaines d'années. Pour cela, vérifiez régulièrement l'état de la couverture, plus particulièrement après un événement climatique. Une vérification visuelle permet de vous faire rapidement une idée sur l'état de votre toiture.

- Une tuile légèrement déplacée peut avoir de grandes conséquences sur votre toiture et impacter l'étanchéité de votre maison. A la moindre tuile cassée, n'hésitez pas à la remplacer.
- Les gouttières doivent également être nettoyées régulièrement pour limiter l'accumulation de feuilles et petites branches amenées par le vent ou les oiseaux.
- Une à deux fois par an, faites un nettoyage au karcher, suivi d'un traitement antimousse et d'un traitement hydrofuge.



Lorsque votre constructeur vous livre votre maison neuve, il vous fournit un guide de bonne utilisation de votre maison avec quelques astuces pour garantir à votre maison de belles années en votre présence. N'hésitez donc pas à réunir tous les documents techniques de toutes vos installations pour simplifier leur utilisation et l'intervention éventuelle d'artisans.

Votre constructeur de maison individuelle pourra aussi faire le lien entre différents professionnels afin de mettre en place vos contrats d'entretien. De quoi vous faciliter la vie !

# LE GARAGE

## Comment choisir ?

Espace utile pour garer les voitures et pour les protéger des intempéries, le garage est aussi régulièrement utilisé comme pièce de stockage. Il existe plusieurs façons de construire un garage, en fonction de vos envies, de vos besoins et de vos moyens. Mais avant de valider votre projet de garage avec le constructeur de votre future maison, il est nécessaire de se poser quelques questions. Voici un petit résumé des points à étudier pour vous aider dans votre choix.



Modèle Madison - Maisons BARBEY MAILLARD

### UN GARAGE ATTENANT À LA MAISON OU INDÉPENDANT ?

La première question à se poser lorsque l'on choisit de faire construire un garage est de savoir s'il sera attenant à la maison ou s'il sera indépendant.

#### MAISON AVEC GARAGE INDÉPENDANT

Ci-dessous, la taille et la configuration du terrain permettent de construire un garage isolé de la maison et spacieux. Son accès est également indépendant, et une allée aménagée pour rejoindre la maison.



#### MAISON AVEC GARAGE ACCOLÉ OU INTÉGRÉ

Lorsque le garage est attenant, il existe un accès direct entre la maison et le garage, sans être obligé de sortir pour y accéder. Dans ce cas, il peut être intégré ou accolé.



L'avantage est surtout lorsque le temps n'est pas au rendez-vous, la voiture est garée et vous n'êtes pas mouillé pour rentrer chez vous.

Dans la maison présentée ci-dessus, le garage est construit à côté du bâti principal et reprend les formes et l'esthétique de la maison, sans pour autant nuire à son équilibre et son harmonie.

Il est accessible depuis l'intérieur de la maison, via la cuisine et/ou le cellier.

#### MAISON AVEC GARAGE SEMI-ENTERRÉ

Si le terrain est en pente, il ne faut pas hésiter à faire construire un garage enterré ou semi-enterré, ce qui permet de ne pas empiéter sur le terrain.

Dans cet exemple, le garage est situé en contrebas, ce qui permet de gagner de l'espace dans le jardin, et de conserver les proportions et les volumes de l'architecture.



Il est aussi possible de construire un garage plus loin sur le terrain comme une pièce indépendante. Il est donc totalement séparé de la maison.

**Bon à savoir :** Un garage attenant est la solution la moins onéreuse par rapport à un garage indépendant puisque les fondations et la construction sont faites dans la continuité de la maison.

Il s'agit simplement d'une pièce supplémentaire dans le prolongement tout comme une chambre.

### QUELLE PORTE CHOISIR ?

Chaque ouverture possède ses avantages et ses défauts. Seule votre utilisation, la situation de votre maison et l'espace disponible devant votre garage vous permettront de choisir l'ouverture idéale.

#### LES DIFFÉRENTES OUVERTURES POSSIBLES POUR UNE PORTE DE GARAGE

Afin de choisir votre porte et surtout l'ouverture de celle-ci, il est indispensable d'identifier dès le début l'utilisation que vous en aurez.

En effet, les critères de choix ne seront pas les mêmes si vous l'ouvrez au quotidien ou seulement une ou deux fois par semaine.

L'emplacement du garage par rapport à la route pourra aussi avoir une influence sur votre choix, notamment par rapport à l'envergure des panneaux de la porte.

Voici les différents types d'ouverture de porte de garage que l'on retrouve sur le marché :

- La porte sectionnelle, s'ouvrant grâce à des rails verticaux et horizontaux situés au niveau de l'ouverture et au plafond.
- La porte basculante, avec un panneau qui se soulève vers le haut.



- La porte enroulable, s'ouvrant à la manière d'un volet roulant.
- La porte coulissante, qui coulisse sur un rail.



- La porte battante, avec le vantail qui s'ouvre sur l'extérieur.
- La porte pliante, qui s'ouvre en accordéon.

#### ÉVITER DE FAIRE DE VOTRE PORTE DE GARAGE UNE FAIBLESSE

Comme toute ouverture, le garage peut devenir une faiblesse pour votre maison, en termes de sécurité mais aussi en termes d'isolation.

Pensez donc à installer une porte de garage munie d'un système de retardateur d'effraction, d'anti-relevage ou dégondage voire même d'un système d'alarme si votre maison en est équipée.

Concernant l'isolation, le garage ayant bien souvent un accès direct à la maison, il est indispensable de limiter les déperditions d'énergie.

Votre porte de garage devra donc respecter les exigences de la réglementation thermique RE 2020, impliquant qu'elle soit au moins à double paroi avec une lame d'air isolante. A cela s'ajouteront des rupteurs de ponts thermiques et des joints d'étanchéité périphériques.

# LES FENÊTRES INTELLIGENTES

## s'adaptent à leur environnement

La fenêtre est l'élément principal qui permet de faire entrer la lumière naturelle dans sa maison. Autrefois de petite taille pour limiter les déperditions thermiques, les innovations permanentes permettent aujourd'hui d'envisager des fenêtres bien plus grandes et surtout de faire en sorte qu'elles s'adaptent à leur environnement. Tout comme le reste de la maison connectée, la fenêtre devient intelligente.



Réalisation Maisons Évolution

### UNE FENÊTRE QUI RESTITUE DE L'ÉNERGIE

La fenêtre étant une rupture dans la continuité du mur, elle est considérée comme un pont thermique à traiter. Aujourd'hui, les fenêtres sont dotées de vitrages de plus en plus performants, avec une meilleure absorption de la chaleur.

Ainsi, lorsque les rayons du soleil passent par la fenêtre, le vitrage absorbe la chaleur et la conserve dans votre intérieur. De quoi réaliser jusqu'à 30% d'économie de chauffage.

### UTILISER LE RAYONNEMENT SOLAIRE POUR CHAUFFER SON INTÉRIEUR

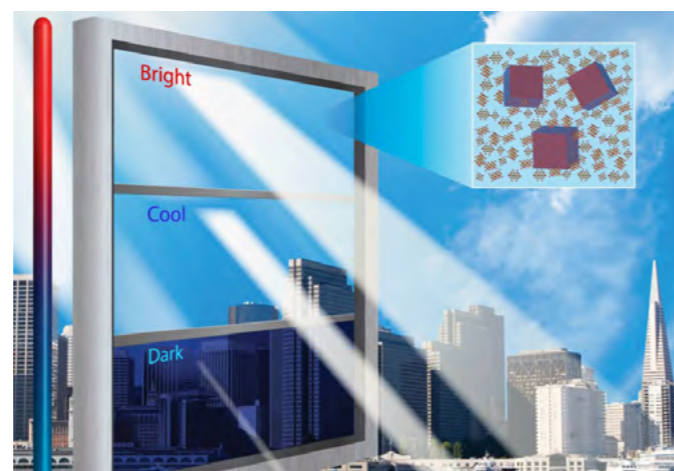
Actuellement, les surfaces vitrées installées dans une maison neuve sont soit en double vitrage, soit en triple vitrage, comme le préconise la réglementation thermique en vigueur, la RT 2012.

Ce type de vitrage très isolant limite tout de même les déperditions de chaleur en hiver ou de fraîcheur en été.

Le rayonnement solaire qui franchit les fenêtres et baies vitrées a un fort impact sur la température intérieure de la maison.

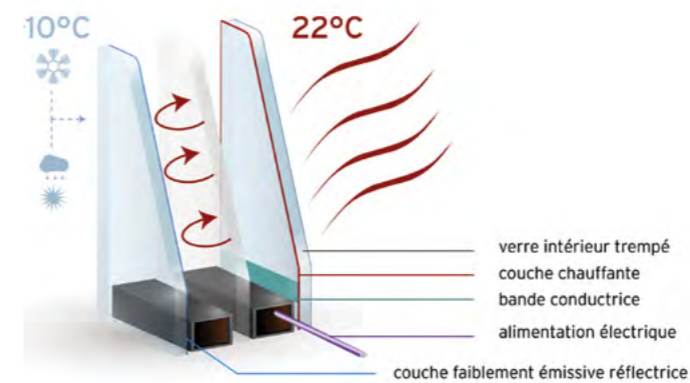
C'est donc un moyen efficace pour réchauffer sa maison.

Toutefois, même si les rayons du soleil apportent des calories, elles sont diminuées lors du passage par les parois vitrées.



### DES FENÊTRES "POINTS DE CHALEUR"

C'est alors que le vitrage chauffant prend toute son importance, puisqu'il permet d'amplifier les calories préexistantes apportées par le soleil et de les restituer à l'intérieur. Le vitrage a alors le rôle d'un point de chauffage.



Chaque fenêtre ou baie vitrée peut être équipée d'un vitrage chauffant, ce qui multiplie les points de chauffage dans votre maison sans toutefois vous priver d'espace.

On considère alors qu'une fenêtre correspond à un chauffage à part entière. La gestion du chauffage se fait de manière immédiate avec les apports solaires extérieurs.

### UNE VITRE QUI CHANGE DE COULEUR

La fenêtre a tendance à faire perdre de la chaleur l'hiver mais contribue aussi à faire entrer de la chaleur dans votre intérieur pendant les périodes de fortes chaleurs.

Lorsque les rayons traversent le vitrage, ils réchauffent l'intérieur de la maison ce qui peut très rapidement devenir étouffant. La solution actuellement est plutôt de fermer les volets afin de conserver la fraîcheur.

Mais cela implique aussi de vivre dans le noir. Depuis quelques années, il est possible de faire installer des fenêtres aux vitrages électro-chrome, permettant d'assombrir la vitre tout en gardant la transparence. Ce changement se fait sous l'impulsion d'un petit courant électrique, en fonction de la température extérieure mais également des rayons du soleil.

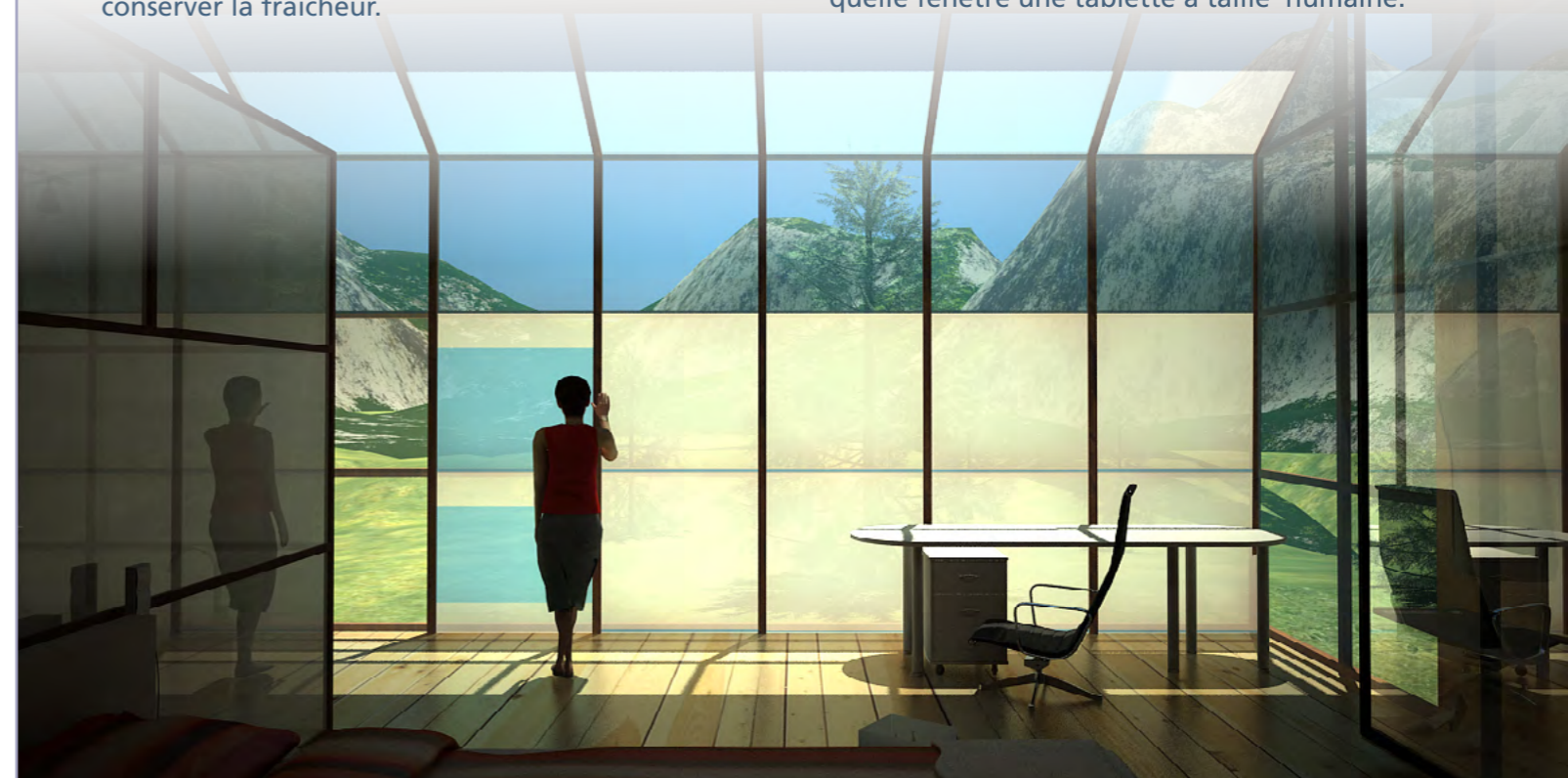
### MES FENÊTRES INTELLIGENTES COMMANDÉES PAR SMARTPHONE

Si vous faites le choix d'une maison connectée, vos fenêtres intelligentes pourront facilement se connecter à votre box domotique "plug & play".

La fenêtre connectée peut être utile sur plusieurs points :

- La commande à distance de l'ouverture et de la fermeture : partir de chez soi et oublier de fermer une fenêtre, nous l'avons tous déjà fait. Par une simple commande via votre smartphone, la fenêtre intelligente peut être fermée (ou ouverte) à distance. L'ouverture et la fermeture peuvent aussi être programmés en fonction des températures intérieures et extérieures. De quoi optimiser le confort intérieur.
- La sécurité de votre maison : la fenêtre est un point faible dans la maison en ce qui concerne la sécurité. Des capteurs sont donc insérés dans les menuiseries afin de vous prévenir en cas d'intrusion.
- Les économies d'énergie, grâce à une poignée liée au système de chauffage, celui-ci se désactivera automatiquement si la fenêtre est ouverte.

Pour aller plus loin, sachez qu'il existe désormais des fenêtres intelligentes pouvant se transformer en écran tactile. Le vitrage intègre une matrice LCD et un panneau tactile, pouvant faire de n'importe quelle fenêtre une tablette à taille humaine.



# 2022 - LES INQUIÉTUDES DES CONSTRUCTEURS

La maison individuelle reste l'habitat préféré des Français : 80 % des sondés préféreraient vivre en maison individuelle (selon une enquête IFOP de janvier 2022). Et ce n'est pas le confinement et l'avènement du télétravail qui risquent d'inverser la tendance. La majorité d'entre nous rêve de vivre dans une maison, avec un jardin de préférence. Mais si le secteur est actif, les constructeurs de maisons individuelles sont inquiets.



Les acquéreurs sont en quête de tranquillité, voire de nature. Pour preuve, 2021 a été une année exceptionnelle pour le secteur : 139 600 ventes brutes ont été recensées en secteur diffus, le meilleur résultat depuis une dizaine d'années. En comparaison, en 2019, avant les effets de la crise du Covid-19, on comptait 125 400 ventes, et en 2022, les demandes de permis de construire ont bondi de 23 % pour atteindre 141 900 au premier trimestre, un record depuis quinze ans !

Tout semble donc aller bien mieux dans le meilleur des mondes... mais à bien y regarder, ce n'est pas si simple : la situation plus complexe qu'il n'y paraît et les constructeurs sont inquiets. La raréfaction des terrains, la hausse du prix des matériaux et les problèmes d'approvisionnement dus à différentes crises, mais aussi l'application de la Réglementation environnementale (RE 2020) fragilisent le secteur de la construction de maisons individuelles.

## DES TERRAINS DE PLUS EN PLUS RARES

Ce n'est pas Emmanuelle Wargon, l'ancienne ministre du Logement, qui a rassuré la profession, assurant, avant de revenir sur ses dires, que

" le modèle du pavillon avec jardin n'est plus soutenable en France ". Des propos qui vont donc à l'encontre des rêves des Français et anticipaient certainement la loi sur l'artificialisation des sols, dont l'objectif est de diviser par deux le nombre de terrains naturels, agricoles ou forestiers exploités notamment pour la construction de logements d'ici 2030.

Or, les terrains disponibles sont déjà de plus en plus rares et donc de plus en plus chers, et sans terrain à bâtir, pas de maison neuve. Les constructeurs de maisons individuelles vivent une situation inédite et particulièrement inquiétante, car les problèmes s'accumulent.



## LA RE 2020, AUTRE FACTEUR D'AUGMENTATION DES PRIX

Sans envisager la poursuite du "quoi qu'il en coûte", Xavier Chain, responsable des Maisons Clairval et des Maisons Belles Demeures, souligne " que les constructeurs sont les bons élèves du secteur " : une maison ancienne, même bien rénovée, n'atteindra jamais la performance d'une maison neuve pour un coût plus élevé. Ils sont sensibilisés aux préoccupations écologiques et conscients de leur rôle dans ce domaine.



" L'application de la RE 2020 et l'amélioration des performances énergétiques des logements sont une bonne chose. Mais il est bon de rappeler que pour être plus économe en énergie et plus respectueuse de l'environnement, la norme énergétique fait grimper le prix de 8 à 13 % selon le type de maison ". Xavier Chain

## PÉNURIES ET HAUSSES DES PRIX DES MATÉRIAUX

Autre difficulté rencontrée par les constructeurs de maisons individuelles : la pénurie de matières premières, associée à une augmentation du prix des matériaux sans précédent.

" Les marges fondent comme neige au soleil et nous ne pourrions pas tenir bien longtemps ", me disait Xavier Chain.

La guerre en Ukraine a indiscutablement aggravé une situation déjà incertaine : les prix du métal, du zinc, du bois ont augmenté de manière significative. Cela dit, avant cela, les restrictions sanitaires ont provoqué une flambée des prix et de grandes difficultés d'approvisionnement.

La reprise de la production de matériaux est lente et les constructeurs dépendent en grande partie des pays asiatiques : les délais se sont allongés, les demandes étant conséquentes, entraînant des hausses de prix vertigineuses, qui vont jusqu'à 40 % pour certains bois ou panneaux isolants, 43 % pour l'acier et 30 % pour les tuiles, par exemple. Pratiquement toutes les matières premières ou matériaux (fer, PVC, aluminium, cuivre, briques, etc...) sont impactées. Les marchés sont bousculés.



" Pour l'acier, indispensable dans le bâtiment, (armatures, grillages, béton armé), les commandes ont repris après avoir été stoppées, souligne Xavier Chain, mais nous n'avons plus aucune visibilité : ni délais, ni prix, et aucune solution alternative car les fournisseurs principaux, la Turquie ou l'Italie, s'approvisionnent en Ukraine. "

## LES MARGES DES CONSTRUCTEURS RÉDUITES

Conséquence de la désorganisation du marché, les commandes de matériaux passées en octobre 2021 sont facturées 8, 10 ou 30 % plus cher en 2022. Cette hausse des prix concerne non seulement la tuile ou la brique, des matériaux indispensables pour construire une maison, mais aussi des matériaux plus rares mais aussi plus chers. Cela crée des coûts supplémentaires qui réduisent les marges des constructeurs. Sans compter, par ailleurs, qu'en raison des délais d'approvisionnement, de nombreux chantiers sont retardés.

" Nous attendons une nouvelle hausse à la rentrée, explique Xavier Chain. Se projeter est impossible. Dès lors, comment expliquer aux acquéreurs l'augmentation du prix entre la signature du contrat et le démarrage des travaux ou la pose de la charpente? Comment répercuter les hausses alors qu'ils ont signé un contrat de construction CCMI à prix ferme et définitif avec en plus des pénalités de retard ? "

L'inquiétude est croissante... La question est de savoir si ces hausses vont perdurer et seront définitives. A ce stade, il est compliqué pour les constructeurs d'appliquer une clause d'indexation. Augmenter les prix des maisons neuves risque de réduire le nombre des acquéreurs, et en particulier aux jeunes couples primo-accédants, qui constituent une grosse partie des candidats à l'achat d'une maison neuve.

Le nouveau gouvernement va devoir urgemment s'atteler à la tâche pour juguler l'inflation (4,7% dans le bâtiment pour le dernier trimestre) de façon à ce que cette crise ne devienne pas structurelle. Le secteur est déjà durement touché.



# LES FRAIS DE NOTAIRE

## pour une construction neuve



### LES FRAIS DE NOTAIRE

Faire appel à un notaire est incontournable dès lors qu'on a le projet d'acheter une maison. Il est le lien entre vous et les différentes démarches administratives obligatoires à effectuer auprès de l'État.

Le rôle d'un notaire est de vous conseiller mais aussi et surtout de faire les vérifications nécessaires auprès des différents organismes. Il doit notamment vérifier les droits de préemption, les servitudes, les inscriptions hypothécaires...

Lorsque vous payez des frais de notaire, ils comprennent donc :

- Les **honoraires du notaire** (qui dépendent du montant de l'achat), et qui sont librement fixés.
- Les **émoluments**, qui représentent la rémunération du notaire via un barème fixe. Le taux est donné par tranche de prix. Quelque soit le notaire choisi, le montant sera le même.
- Les **droits et taxes** à payer au Trésor Public qui comprennent les droits d'enregistrement et les frais de timbres.

Le notaire est aussi celui qui vous garantit l'obtention de l'attestation de propriété, un précieux sésame garantissant que vous êtes désormais propriétaire de votre maison.

### FRAIS DE NOTAIRES MOINS ÉLEVÉS POUR UNE CONSTRUCTION NEUVE

Il existe 3 types de projets différents pour l'achat d'une maison, et chaque projet engendre des frais de notaire qui varient.

- Dans le cadre de l'achat d'une maison ancienne, les frais de notaire s'élèvent à 7-8% du prix de vente de la maison. C'est le type d'achat qui engendre les frais de notaire les plus élevés.

- Si vous achetez une maison neuve, les frais de notaire baissent à 2-3% du prix de vente de la maison.
- Le cas d'une construction est différent et bien plus intéressant à ce niveau là. En effet, même s'il n'est pas possible d'être exonéré de frais de notaire, ces derniers ne sont calculés que sur la base du prix d'achat du terrain, puisque la construction en elle-même n'est pas soumise à imposition. Le prix du terrain étant ce qui coûte le moins cher et les frais de notaires étant calculés en grande partie en fonction du montant de la transaction, la somme dépensée sera moindre.

### À QUOI CORRESPONDENT LES FRAIS DE NOTAIRE ?

Les frais de notaire liés à l'achat d'un terrain se composent de :



#### FRAIS DE MUTATION

Les frais de mutation sont composés des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière. Ils correspondent au transfert de propriété entre deux personnes. Il s'agit de la plus grosse dépense et ils représentent 5,80% du prix d'achat de votre terrain.

#### ÉMOLUMENTS

Les émoluments qui comme dans le cadre de l'achat d'une maison sont fixés par un barème officiel et réglementé. Ils sont également calculés sur la base du prix d'achat du terrain.

#### FRAIS ADMINISTRATIFS

Les frais administratifs comme la demande de certificat d'urbanisme ou encore l'état hypothécaire d'un montant de 1200€. Il faut ajouter 100€ pour la contribution à la sécurité immobilière.

Idéalement, lorsque vous avez un projet de construction, il est demandé d'avoir un apport équivalent aux frais de notaire. Si cela n'est pas possible pour vous, n'oubliez pas de bien calculer ces frais en amont afin de les intégrer à votre demande de prêt.

# FAIRE CONSTRUIRE UNE MAISON POUR SENIORS



Faire construire sa maison est un projet qui se réalise parfois tardivement, même au moment de la retraite. Envie de partir au soleil, ou de se rapprocher de ses enfants et petits enfants, quelque soit la motivation, le projet de faire construire une maison pour seniors ne sera pas tout à fait identique à celui que vous pourriez avoir à 30 ans avec une famille nouvellement formée. Les envies et les besoins différent, mais les avantages sont nombreux.

### MOINS DE CONTRAINTES POUR UN PROJET SIMPLIFIÉ

Faire construire une fois à la retraite permet de se libérer d'une première contrainte : le travail. En effet, lorsque l'on cherche à faire construire sa maison, le travail est un critère clé et vous devez y avoir accès facilement. Une fois à la retraite, il n'est plus nécessaire de prendre en compte ce point, ce qui permet de s'éloigner un peu des grandes agglomérations et donc avoir accès à des terrains plus abordables en termes de prix et de profiter d'une plus grande surface.

Généralement, les seniors font construire une maison à deux et pour deux. Il n'est donc plus nécessaire de faire construire une grande maison pour que chaque enfant ait sa chambre. La maison est donc plus petite en surface mais avec des matériaux haut de gamme. De quoi profiter d'un maximum de confort.

N'oublions pas aussi que les retraités sont de plus en plus dynamiques avec un pouvoir d'achat important. Le patrimoine accumulé permet d'avoir un bon capital pour le projet de construction de maison.

Si toutefois la construction nécessite la mise en place d'un crédit, il existe des crédits dit « seniors » proposés par les banques et qui tiennent compte de la baisse de revenus liés à la retraite mais aussi et surtout de l'âge.

L'assurance emprunteur reste bien évidemment obligatoire et peut-être spécifique si des problèmes de santé existent déjà.

### LES CONSTRUCTEURS IMPLIQUÉS

Aujourd'hui, les constructeurs tiennent compte des besoins des seniors. Ils proposent des maisons spécifiques avec un seul objectif : apporter le confort maximum et permettre aux seniors d'être autonomes chez eux le plus longtemps possible.

La maison pour seniors est donc une maison de plain-pied avec un jardin pas trop grand afin que l'entretien ne devienne pas ingérable.

L'intérieur est aussi très facile à vivre au quotidien :

- Des espaces dégagés afin de pouvoir se déplacer avec un éventuellement un déambulateur ou un fauteuil
- Tout est fait pour éviter les chutes : pas de marches, des baies vitrées à fleur de sol, une douche à l'italienne avec une rampe et un receveur extra plat, voire même un banc intégré,
- Un aménagement intérieur qui ne nécessite pas de se baisser, notamment dans la cuisine, avec des meubles à hauteur.

### LA MAISON ULTRA CONNECTÉE, IDÉALE POUR LES SENIORS

La domotique est un atout majeur pour la construction d'une maison pour les seniors. Ouvrir les volets roulants de chaque pièce ou appuyer sur un interrupteur pour allumer la lumière semblent des gestes simples. Et pourtant en vieillissant ces gestes peuvent devenir compliqués, du fait de la perte de motricité.

La maison intelligente centralise donc toutes ces commandes afin que l'utilisateur puisse contrôler en quelques clics une grande partie des gestes du quotidien.





# 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

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

Le **PAVILLON**  **FRANÇAIS**

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

  
**maisons  
BABEAU-SEGUIN**

**MAISONS**  
**Logelis** 

  
**Maisons**  
**EVOLUTION**  
Bâtir sereinement

  
**Déal**  
maisons individuelles

  
**LES MAISONS  
MTLF**

maison  
**LOL**

  
CONSTRUCTEUR  
DESIGNER

**Berval**  
la signature de référence  
GROUPE HEXAÔM

  
**Les Maisons  
Clairval**  
La confiance, c'est capital  
Depuis 1933

  
**LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

  
**LES MAISONS**  
*Belles  
Demeures*  
1928-1929

**MAISONS**  
  
**Sésame**

  
**FLINT**  
IMMOBILIER