

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Le contrat de construction (CCMI)*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-De-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Demeures d'IdF & Maisons Déal*



Mars 2021



- 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 RT 2012

### LE CATALOGUE

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

### LES MAISONS DU MOIS

- 60 : Demeures d'Île-de-France  
Modèle Versailles
- 62 : Maisons DÉAL  
Modèle Noisy

### LES ACTUALITÉS

- 66 : Une maison avec terrasse
- 68 : Choisir ses fenêtres
- 70 : Se chauffer par le sol
- 72 : Un adoucisseur d'eau pour ma maison ?
- 75 : Faire construire pour louer



En couverture : MAISONS ÉVOLUTION - Tél. : 01 64 79 02 20 - www.maisonsevolution.fr

**Bien construire MA FUTURE MAISON**

74, rue de Dunkerque, 75009 Paris

Tél. : 01 42 85 81 38 - E-mail : contact@mafuturamaison.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

# Le Spécialiste du Terrain à bâtir

## 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

**JAMBVILLE (78)**  
Ouest de Cergy Pontoise (95) et  
Nord de Mantes la Jolie (78)

**DÉMARRAGE DES TRAVAUX** RESTE **3** LOTS

**11** terrains à bâtir / 582 m<sup>2</sup> à 772 m<sup>2</sup>  
Prix à partir de 112 500 €\*

**ARSY (60)**  
Gare à 4kms à ESTREES SAINT DENIS  
Accès N31 et 2 kms de l'A1

**PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés** RESTE **2** LOTS

**10** terrains à bâtir / 503 m<sup>2</sup> à 594 m<sup>2</sup>  
À partir de 79 500 €\*

**VIGNY (95)**  
Proche/Ouest de PONTOISE (95)  
Village du Parc Naturel du Vexin

**PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés** RESTE **1** LOT

**8** terrains à bâtir / 809 m<sup>2</sup> à 1 375 m<sup>2</sup>  
Prix à partir de 145 000 €\*

**NERY (60) «Huleux»**  
Proche Senlis - Autoroute A1

**PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés** RESTE **5** LOTS

**12** terrains à bâtir / 1 057 m<sup>2</sup> à 1 796 m<sup>2</sup>  
À partir de 109 000 €\*

**TERRAINS À BÂTIR**

- SAINT WITZ (95) viabilisé 524 m<sup>2</sup> ..... 188 500 €
- SAINT WITZ (95) viabilisé 618 m<sup>2</sup> ..... 195 500 €
- VILLIERS-LE-SEC (95) viab. 350 m<sup>2</sup> ..... 178 500 €
- MORIENVAL (60) viabilisé 576 m<sup>2</sup> ..... 60 000 €
- AVRIGNY (60) viabilisé 569 m<sup>2</sup> ..... 71 000 €

**CHAMANT (60)**  
Village voisin de SENLIS (60) / Accès A1

**NOUVEAU**

**15** terrains à bâtir / 375 m<sup>2</sup> à 640 m<sup>2</sup>  
À partir de 143 000 €

**PUISEUX LE HAUBERGER (60)**  
Accès direct N1 (D1001)  
10 mn gare de Chambly

**DÉMARRAGE DES TRAVAUX**

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

**BELLOY EN FRANCE (95)**  
25 km au Nord de PARIS

**NOUVEAU**

**18** terrains à bâtir / 281 m<sup>2</sup> à 619 m<sup>2</sup>  
À partir de 135 500 €

**PONCHON (60)**  
Proche Noailles - Autoroute A16

**PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés** **DEJA 17** LOTS VENDUS

**33** terrains à bâtir / 627 m<sup>2</sup> à 1 085 m<sup>2</sup>  
À partir de 63 000 €\*

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

# 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

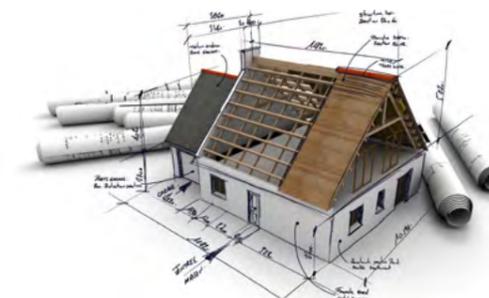
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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 |
| • JPL Constructions        | • Maisons Clairval  | • Maison LOL      |
| • Le Pavillon Français     | • Maisons Deal      | • Maisons Pierre  |
| • Maisons Babeau Seguin    | • Maisons Évolution | • Maisons Sesame  |
| • Maisons Barbey Maillard  | • Maisons LDT       | • Maisons MTLF    |
| • Maisons Belles Demeures  |                     |                   |

# FAIRE CONSTRUIRE DANS UN LOTISSEMENT

## dans l'Oise

Et pourquoi pas acheter dans un lotissement dans l'Oise ? De plus en plus d'acquéreurs font le choix de faire construire leur maison en s'éloignant des grandes villes. En Île-de-France, il est encore tout à fait possible de trouver un grand terrain à bâtir en s'éloignant de la capitale.



Le plus simple est d'acquérir un terrain en lotissement, dans lesquels les terrains sont livrés prêts à construire, sans avoir à se soucier de la viabilisation et des accès notamment. Voici un exemple avantageux de lotissement dans l'Oise.

### DANS L'OISE, POUR RESTER PROCHE DE LA NATURE ET DE LA VILLE

Tous les médias le confirment, depuis le début du confinement, les acheteurs sont en quête de nature. Les zones rurales ont le vent en poupe, cette période a incontestablement donné envie à de nombreux couples de s'installer dans des communes de moins de 5 000 habitants.

Le goût de la campagne et le rêve d'une maison, d'un jardin, les incitent à s'éloigner des villes. Les professionnels du foncier de la construction en rencontrent de plus en plus.

« Est-ce le fait du télétravail ou d'une prise de conscience pendant le confinement, mais nous avons une demande accrue de visites de biens et de terrains depuis le mois de mai ; beaucoup veulent rejoindre la campagne et changer leur mode de vie en vivant en milieu rural », explique Didier Flint, responsable du Groupe Flint Immobilier, lotisseur aménageur et spécialiste de l'Oise et du Val-d'Oise. L'attraction des champs et des bois sur les candidats à la construction est sans doute dans l'air du temps,

parfois lié à la pandémie, mais le choix d'acheter plus loin des grandes villes répond aussi souvent au désir de faire construire sa maison sans surprise.

En effet, de nombreuses offres foncières concernent des lotissements dans ces zones excentrées, et faire construire dans un lotissement assure un certain nombre d'avantages.

### ACHETER EN LOTISSEMENT DANS L'OISE

Faire le choix d'un achat en lotissement est plus simple que d'acheter un terrain en secteur diffus (isolé).

Dans le cas d'un achat en lotissement, un aménageur lotisseur vous livre le terrain prêt à bâtir et non seulement constructible.

- Le terrain est viabilisé, sans que vous ayez besoin de vous occuper des servitudes ou des équipements collectifs.
- L'environnement et les accès sont aménagés.
- Le bornage est réalisé, les limites de votre parcelle sont fixées de façon incontestable.
- Vous n'avez pas non plus à vous soucier de la nature du sol car, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le vendeur, selon le terrain (argileux par exemple) doit vous fournir une étude géothermique préalable.
- Enfin, le prix est global, ferme et définitif.

### FAIRE CONSTRUIRE À NÉRY DANS L'OISE

« Notre région est belle, avec des attraits culturels rares, et nous proposons des programmes de qualité », explique Didier Flint.

« Un des avantages d'acheter en lotissement dans l'Oise, c'est que l'on trouve encore de grands terrains, au calme, et qu'on dispose donc de plus de liberté pour construire sa maison, tout en restant à proximité des zones denses où se concentre l'activité. »

Un des derniers lotissements construits par Flint Immobilier est situé à Nery, une petite commune de 700 habitants, près de Crépy-en-Valois, dans le hameau de Huleux.

Ce lotissement résidentiel à taille humaine comprend 12 terrains à bâtir de 1 000 m<sup>2</sup> à 1 796 m<sup>2</sup>.

De belles surfaces pour construire tout type de maison, même avec une large emprise au sol, et profiter au maximum des espaces extérieurs chez soi.

La zone est entourée de forêts (Ermenonville, Compiègne pour les plus grandes et connues) et à proximité immédiate d'un bois.

D'accès facile, le lotissement se trouve à 13 kilomètres de la gare de Crépy-en-Valois, à mi-chemin entre Senlis et Compiègne (16 km), avec un accès à l'autoroute A1 au nord de Roissy CDG.



**22 terrains à bâtir  
de 601 à 885 m<sup>2</sup>**

**à partir de 111.000 €  
à Esches (Oise)**

À 3 kms de MERU et à 15mn de CHAMBLY.  
Gare, écoles maternelle et primaire sur place.

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

PA obtenu, démarrage travaux octobre 2021



☎ : 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 imprévisions 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.



Modèle Babeau Seguin

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.



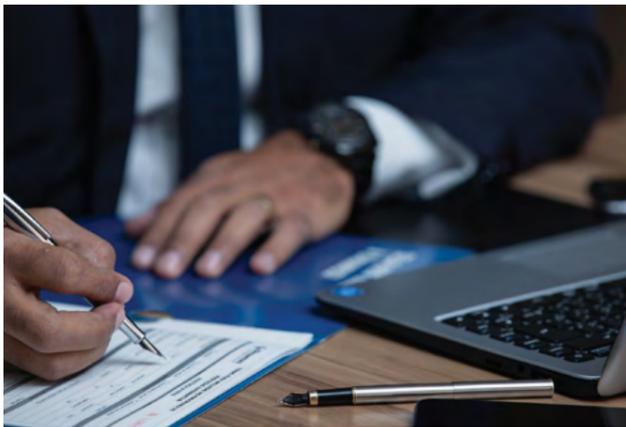
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les 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 RT 2012

## Une réglementation thermique pour faire des économies d'énergie

### QU'EST-CE QUE LA RT 2012 ?

La réglementation thermique en vigueur, la RT 2012, porte sur tous les bâtiments neufs, y compris les maisons individuelles.

Elle a pour objectif de "réduire la facture énergétique" des ménages et de diviser par trois la consommation énergétique des habitations pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre.



La RT 2012 cherche en parallèle à réduire les déchets et à développer les énergies renouvelables. L'objectif à terme est de construire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

En bref, les exigences de la RT 2012 imposent de construire des bâtiments dont le mode constructif limite les déperditions d'énergie et dotés d'équipements peu énergivores (chauffage, électricité, eau chaude sanitaire, éclairage, etc.).

Tous les permis de construire concernant les bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être conformes à la RT 2012.

Une maison RT 2012 doit respecter un certain nombre de critères, dont la combinaison permet de faire construire :

- une maison économe en énergie, c'est-à-dire très bien isolée et équipée,
- une maison respectueuse de l'environnement, c'est-à-dire bâtie avec des matériaux propres et qui ne produit pas trop d'effets de serre, et équipée de système d'énergie renouvelable.
- Une maison agréable à vivre, c'est-à-dire lumineuse et tempérée, hiver comme été.

### UN BÂTI DE QUALITÉ POUR UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Pour construire une maison qui consomme peu d'énergie, il faut porter attention aux caractéristiques du bâti : la surface du bâtiment, l'orientation, la disposition et le nombre d'ouvertures pour optimiser l'éclairage naturel et ainsi profiter des apports solaires en hiver et s'en protéger en été.

La RT 2012 tient compte du climat de la région dans laquelle vous faites construire pour définir des seuils de consommation adaptés.

Lors de la construction, les déperditions thermiques doivent être limitées, ce qui passe notamment par la conception des plans de la maison (volumes compacts), mais aussi par une isolation très performante et soignée des murs, de la dalle et de la toiture mais aussi des ouvertures (double vitrage).



Enfin, les modes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et des auxiliaires tels que VMC, pompes et les ventilateurs par exemple, sont également très importants, car très énergivores pour certains d'entre eux.

La construction doit aussi permettre de contrôler la température ambiante en été comme en hiver, de manière à assurer un niveau de confort constant et de limiter les surchauffes et donc la consommation d'énergie supplémentaire (climatisation, ventilation, etc.). Une maison RT 2012 bien conçue thermiquement doit être confortable en toute saison sans avoir recours à la climatisation en été (on parle de confort d'été et de confort d'hiver).

Pour assurer la qualité de l'air intérieur de la maison, une isolation très soignée est nécessaire, pour éviter les déperditions d'énergie en particulier celles liées aux ponts thermiques, ainsi qu'une ventilation performante, pour éliminer l'humidité en excès, source d'inconfort et de dégradation du bâti, en particulier dans la salle de bains et la cuisine.



### PLAN ET INSERION

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

### CONSTRUCTION

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double vitrage
- 10 Protections solaires intégrées à la construction

### ÉQUIPEMENTS

- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et aillères (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

### UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La RT 2012 impose le recours à une source d'énergie renouvelable (EnR) ou à une solution alternative.

Voici quelques exemples :

- **Chauffe-eau solaire individuel (CESI), pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS).**

Ce système comporte des panneaux munis de capteurs solaires thermiques, au travers desquels un fluide est chauffé par le rayonnement solaire, et ensuite acheminé jusqu'au ballon d'eau chaude sanitaire qu'il réchauffe à son tour.

Ce dispositif permet d'assurer jusqu'à 70 % des besoins d'ECS, mais il nécessite donc un dispositif d'appoint assuré grâce à une énergie complémentaire. Sachez qu'il existe aussi des systèmes solaires combinés (SSC) qui assurent à la fois production d'ECS et de chauffage.

- **Panneaux photovoltaïques, pour la production d'électricité.**

Ils produisent de l'électricité à partir du rayonnement solaire en appoint, c'est-à-dire en complément d'un système principal classique.

- **Chaudières ou les poêles à bois.**
- **Chauffe-eau thermodynamique (CET)**

Il produit de l'eau chaude sanitaire (ECS) en associant un ballon de stockage (150 à 300 litres) et une pompe à chaleur électrique dédiée.

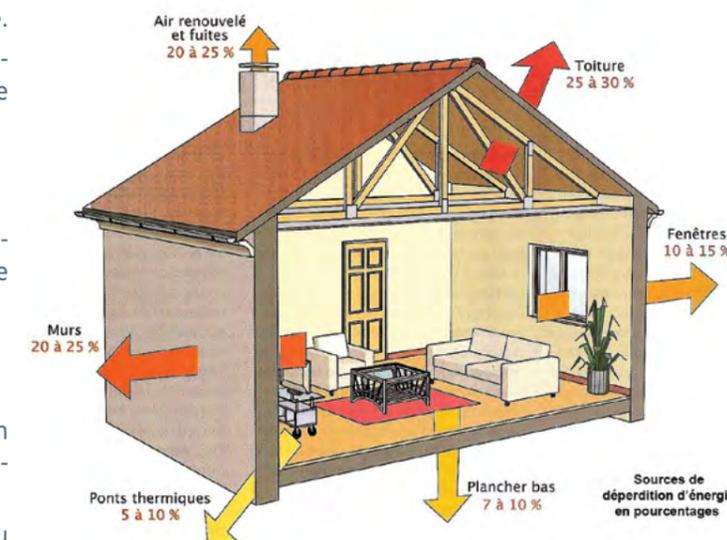
Les équipements les plus répandus sont les chauffe-eau aérothermiques, qui récupèrent les calories de l'air du logement (ambient ou extrait par la VMC) ou de l'air extérieur.

Il existe également des CET géothermiques, qui récupèrent l'énergie présente dans le sol par l'intermédiaire de capteurs enterrés, ou encore héliothermiques, qui utilisent l'énergie solaire.

On peut aussi installer une pompe à chaleur (PAC) double service, qui assure à la fois la production d'ECS et le chauffage.

- Chaudière à microcogénération, que l'on appelle aussi "chaudière électrogène" ou "écogénérateur".

Ce système assure la production de chaleur et d'électricité à partir de la même source d'énergie.



# 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 PRÉSENTÉ PAR MAISONS PIERRE



DEVEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

90% des Français rêvent d'acquiescer 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 45 000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?



MAISONS PIERRE

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 142 900 €\*

### 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 (selon)
- 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

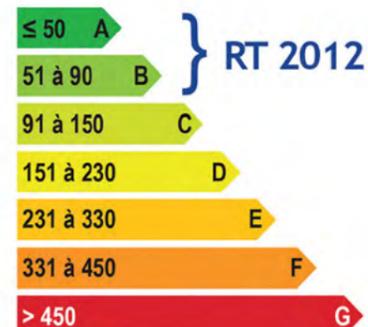
PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

Retrouvez tous nos modèles sur [maisons-pierre.com](http://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.

## 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 Chartrettes  
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

[www.maisonsdeal.com](http://www.maisonsdeal.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.

57 Route de Chartrettes - 77000 Vaux le Penil - Tél. : 01 60 68 66 66 - [www.maisonsdeal.com](http://www.maisonsdeal.com)



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 RAMBOUILLET de 98 m<sup>2</sup>



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

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



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



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

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



Modèle 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 Chacenière 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)



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 149 900 €\*

- 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 45 000 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

L'EXIGENCE

A UN PRIX : LE VÔTRE

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



PLUS DE 70 MODÈLES À PARTIR DE 79 900 €<sup>(1)</sup>

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES DEPUIS 1984

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

- Vide sanitaire accessible
- Isolation thermo-acoustique
- Corniches de finition
- Salles de bains équipées

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

- Choix des couleurs de façade
- Choix des menuiseries
- Choix des fermetures
- Choix des revêtements de sols

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

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

UN SERVICE «TOUT COMPRIS»

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



DEVENIR PROPRIÉTAIRE C'EST ENCORE POSSIBLE<sup>(2)</sup>

0 800 638 638 Service & appel gratuits

maisons-pierre.com



MAISONS PIERRE  
La qualité de vie, ça se construit

(1) Prix indicatif de 79 900 € TTC au 1er février 2020 pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied de la marque Maisons Pierre, gamme Homme chrysalide, modèle Argus de 3 pièces dont 1 chambre, d'une surface habitable de 56 m<sup>2</sup>. Prix hors terrain, hors raccordements aux réseaux publics, hors branchements, hors frais de notaire, hors options et hors frais annexes. Garanties et assurances obligatoires incluses. Visuels non contractuels. (2) Grâce au PTZ (prêt à taux zéro), vous pouvez financer jusqu'à 40 % du prix d'achat de votre résidence principale (sous conditions d'éligibilité). Aujourd'hui, le montant alloué pour ce prêt peut atteindre 138 000 €. Et il est possible de différer le remboursement de 5 à 15 ans. Ce dispositif a été reconduit jusqu'en 2021.



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 d'appoint 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 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)



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.

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 préfériez 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 VINCENNES de 135 m<sup>2</sup>



ANGERVILLIERS (91) Sur beau terrain de 750m<sup>2</sup> situé dans lotissement neuf, 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 €

#### ■ 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, esthétisme 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.

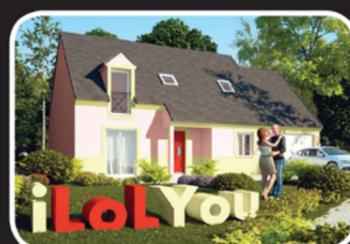
maisons à partir de  
**87.000 €**



[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 146 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 146 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.

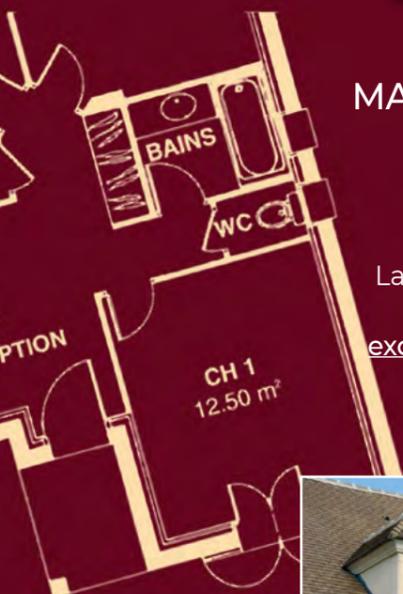
ZAC Université-Gare Lieu-dit "L'Erable" - 77127 LIEUSAINT - Tél. : 01 60 18 15 15 - [www.maisonlol.com](http://www.maisonlol.com)

# 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 BOULEAU de 100 m<sup>2</sup>



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m<sup>2</sup>, proche toutes commodités. Modèle R + 1, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, garage intégré, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012 et NF Habitat. À partir de 342000 €



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 CARAQUE** de 175 m<sup>2</sup>



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé, 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 BOULEAU** de 100 m<sup>2</sup>



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m<sup>2</sup>, proche toutes les commodités. Modèle R + 1, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, garage intégré, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012, NF Habitat. À partir de 342.000 €



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.



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 clefs !



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

### DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

■ **MODÈLE COLISÉ** de 150 m<sup>2</sup>



ORMOY LA RIVIERE (91). Sur terrain légèrement pentu de 1 000 m<sup>2</sup>. Sur sous-sol, avec 5 chambres, séjour double, cellier. Prix indicatif : 379 000 €.

■ **MODÈLE MATHILDA** de 91 m<sup>2</sup>



GALLERAND (45). Proche Chilleurs, en lisière de forêt, sur terrain viabilisé de 750 m<sup>2</sup>, 3 chambres, séjour double, garage. Prix : 199 690 € (branchements, FN, DO inclus).



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



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, la maison Nanteuil vous séduira tant par son espace optimisé que son confort de vie. Composée au rez-de-chaussée : entrée, séjour double ouvert sur cuisine d'environ 40 m<sup>2</sup>, cellier, WC, et 1 chambre avec salle d'eau. À l'étage, le palier dessert 1 salle de bain, 3 chambres dont 1 avec dressing. À partir de 166.000 €

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE Essentielle NORA** de 92,71 m<sup>2</sup>



Osny (95). Sur un terrain de 250 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix global indicatif de 304.365 €.

■ **MODÈLE Essentielle JADE XXL** 82,14 m<sup>2</sup>



Limay (78). Écoles, commerces, gare à proximité. Sur un terrain de 500 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, 2 salles de bains, un WC. Prix global indicatif de 205.100 €.



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...



Votre maison à partir de **69.900€\***



DEMANDEZ NOTRE CATALOGUE  
EN RÉALITÉ AUGMENTÉE



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

\*Prix indicatif pour un modèle ALYA 60 Essentielle sur vide technique comprenant 2 chambres. Hors frais de notaire, raccordement et options



**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.maisonssesame.fr](http://www.maisonssesame.fr)



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



AGENCES : Tél. 01 76 34 01 29  
78 - La Queue-lez-Yvelines  
78 - Sartrouville  
94 - Villiers-sur-Marne

77 - Chelles  
78 - Conflans-Ste-Honorine  
91 - Ste-Geneviève-des-Bois  
95 - Deuil-la-Barre

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

MODÈLE UCHI SURFACE HABITABLE : 128 m<sup>2</sup>



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 ALÉSIA de 104 m<sup>2</sup>



Belloy-en-France (95) Sur un terrain de 501 m<sup>2</sup>, le modèle Alésia 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 373.600 €.

■ MODÈLE MONT VALÉRIEN de 93 m<sup>2</sup>



Quincy-sous-Sénart (91) Sur un terrain de 510 m<sup>2</sup> dans secteur calme, proche de toutes commodités (écoles, transports, commerces...) modèle avec combles aménagés.

Vaste séjour-salon avec cuisine ouverte et un garage.

A l'étage, trois chambres et une salle de bain.

Prix global indicatif 312.000 €.



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

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.

Au travers de nos 3 valeurs, **Solidarité - Bonheur - Excellence** notre ambition est d'assurer le bonheur de chacun d'entre vous en construisant votre maison, adaptée à vos besoins et à vos souhaits pour vous et votre famille.

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

contact@lepavillonfrancais.fr  
01 82 77 00 91



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 FLORE de 130 m<sup>2</sup>



Chamant (60). À 5' de Senlis, sur un terrain de 640 m<sup>2</sup>.  
Maison de 130 m<sup>2</sup> avec vaste séjour cuisine avec de grandes baies vitrées, 3 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, 1 bureau, une salle de bains.  
Prix global indicatif de 371 000 €.

### MODÈLE DORIS de 170m<sup>2</sup>



Prunay-en-Yvelines (78). Sur un terrain d'environ 378 m<sup>2</sup> dans un village charmant, à 5' de toutes commodités.  
Maison de 170 m<sup>2</sup>. Entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres dont une suite parentale, salle de bains.  
Prix global indicatif de 380.000 €.



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 une vaste pièce à vivre agréable et traversante : placard de rangement, verrière sur cuisine, cellier, pour une surface de plus de 45 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. Intégré à la maison, un garage de 16 m<sup>2</sup>. En fonction des particularités architecturales de nos régions, Maisons Logelis vous propose une adaptation pertinente de ce modèle. À partir de 156.000 €.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE LOGIYOU de 105 m<sup>2</sup>

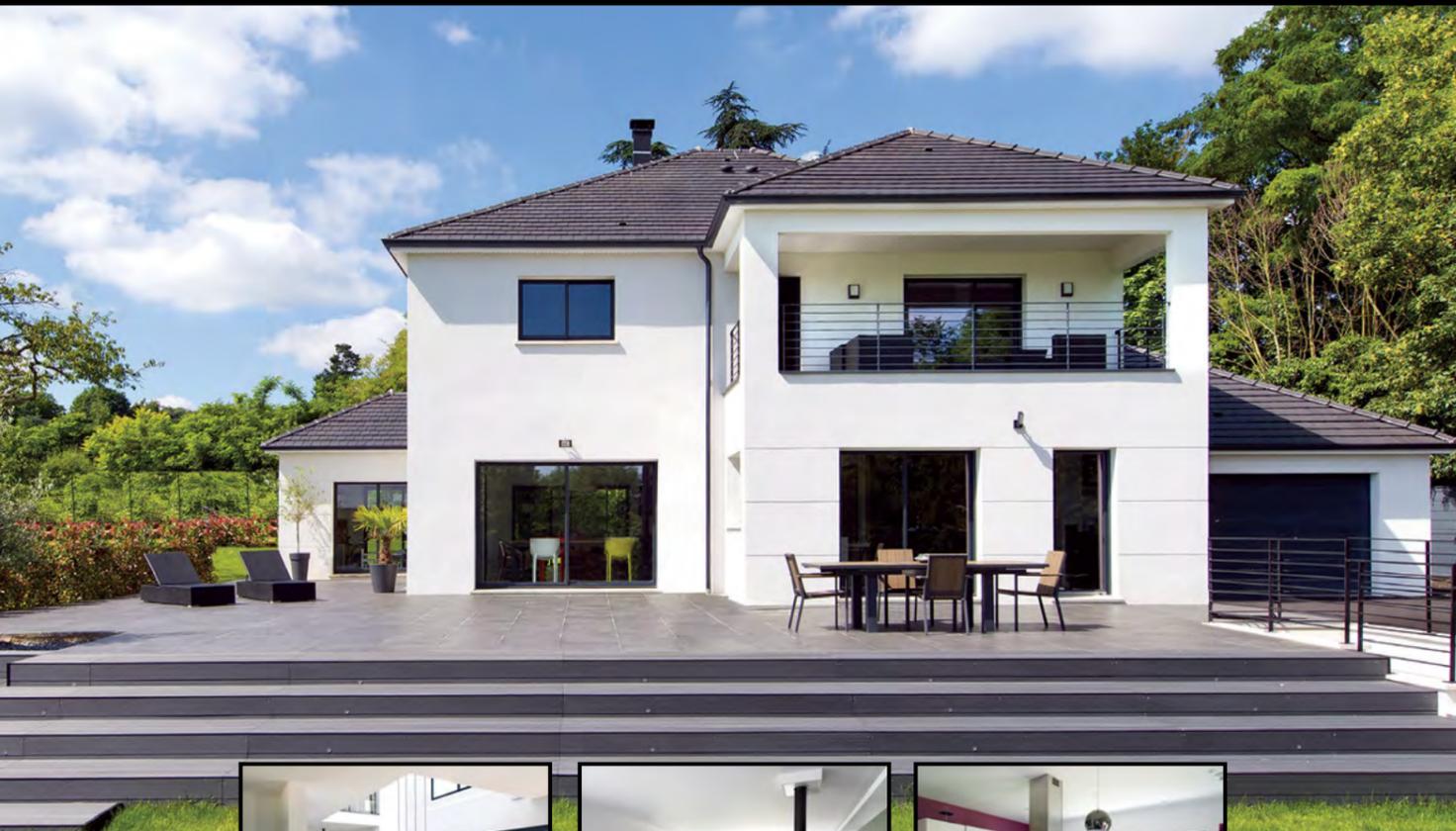


La-Ville-du-Bois (91). Sur un terrain de 488 m<sup>2</sup>  
Salon/séjour de 35 m<sup>2</sup>, 3 chambres, garage.  
Prix : 396 105 € (hors frais de notaire).

#### MODÈLE LOGISTYLE de 117 m<sup>2</sup>



Mouroux (77). Sur un terrain de 990 m<sup>2</sup>  
Ossature bois, 6 pièces, 4 chambres, garage.  
Prix : 364 000 € (hors frais de notaire).



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 : Bry/Ozoir/Antony/Le Raincy/L'Isle Adam/Rambouillet - 01 60 24 76 52

**MODÈLE STREET** SURFACE HABITABLE : 103 m<sup>2</sup>



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 PLATINIUM** de 110 m<sup>2</sup>



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 640 m<sup>2</sup>, modèle néo-rétro aux volumes généreux. Au RdC, entrée, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier et une vaste avec placard.

À l'étage, une mezzanine dessert 3 grandes chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec salle d'eau.

Prix global indicatif de 820 000 €.

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



Triel-sur-Seine (78) Sur un terrain de 300 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 542 400 €.



GRUPE HEXAÔM

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)

## ■ 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 VERSAILLES

Une vraie maison de charme



Faire construire sa maison est une étape importante dans une vie, et l'on rêve d'une maison où se projeter, qui corresponde à nos besoins mais aussi à nos envies. Les modèles proposés par les constructeurs sont variés, et il n'est pas toujours aisé de trouver la maison idéale quand on n'est pas féru d'architecture.

Voici un modèle de maison familiale qui allie un style traditionnel et une vraie originalité architecturale. Elle est destinée à ceux qui souhaitent une maison de standing et fonctionnelle à la fois et qui ne ressemble pas aux autres : le modèle Versailles de Demeures d'Île-de-France, une maison de charme pour toute la famille.

## UNE MAISON DE CHARME

Le modèle Versailles est une maison avec combles aménagés de 129 m<sup>2</sup> avec 3 chambres et un garage. Son architecture soignée lui confère beaucoup de charme et d'authenticité. Elle saura s'intégrer dans tous les environnements, tout en se démarquant des autres maisons.

Avec une emprise au sol très raisonnable (14 mètres de large sur 14 mètres de long), ce modèle est composé de plusieurs volumes imbriqués entre eux, composant un ensemble élégant.

Un bâtiment à étage de cette surface peut parfois sembler lourd ou compact, mais l'agencement des volumes surélevés par plusieurs toitures à quatre pentes permet d'alléger l'ensemble.

Les façades sont personnalisables : type et teinte d'enduit, couleur et matériaux de la toiture, couleur et forme des fenêtres et portes-fenêtres, des portes d'entrée et du garage...

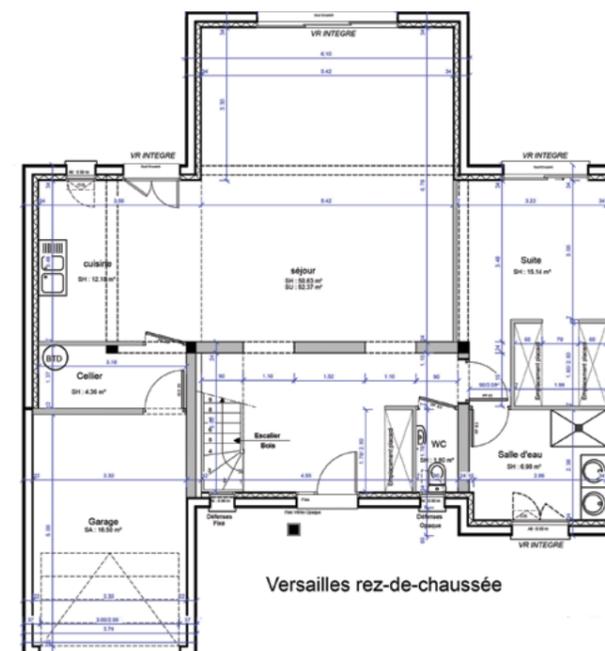
Vous pouvez imaginer des façades graphiques, colorées, d'inspiration régionale, et ainsi concevoir la maison qui vous ressemble.

## CONFORTABLE ET FONCTIONNELLE

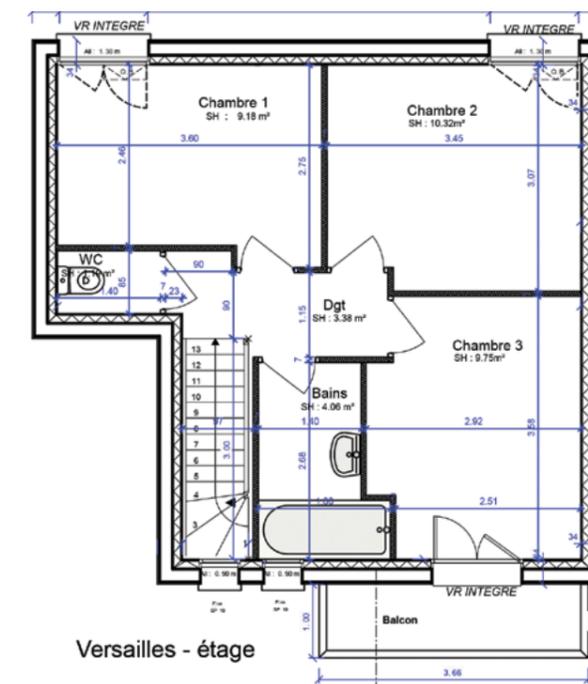
L'organisation des espaces du modèle Versailles est pensée pour accueillir une famille. Les plans prévoient de grandes et lumineuses pièces à vivre et des chambres isolées et agréables, des espaces tampon ou neutres, pour le rangement, la sensation d'espace et le confort de tous en toutes circonstances.

Au rez-de-chaussée, avec ses 91 m<sup>2</sup>, est très confortable et ses grandes pièces modulables permettent de multiples aménagements.

Une véritable entrée distribue les différentes zones d'habitation. On y trouve un wc et des placards de rangement. L'ouverture sur le très grand salon est originale, avec deux entrées parallèles, et laisse la possibilité de la personnaliser.



Versailles rez-de-chaussée



Versailles - étage

Le spacieux séjour (40 m<sup>2</sup>), en forme de L, est largement ouvert sur l'extérieur. La cuisine dînatrice de 12 m<sup>2</sup>, ouverte ou fermée, est assortie d'un cellier de 4 m<sup>2</sup>, lui-même donnant accès au garage.

On trouve aussi à ce niveau une suite parentale de 15 m<sup>2</sup>, au calme, pourvue d'un grand dressing intégré et d'une salle de bain privative.

2 chambres, une salle de bain et un wc occupent les 38 m<sup>2</sup> de l'étage. Les chambres sont lumineuses et faciles à aménager, et se partagent une grande salle de bain, avec baignoire et fenêtre.

Toutes les pièces sont desservies par un dégagement important (7 m<sup>2</sup>) qui peut faire office de salle de jeux, de bibliothèque, de bureau ou autre.

## DU MODÈLE À LA RÉALITÉ

Le constructeur Demeures d'Île-de-France, implanté dans la région depuis plus de 20 ans, s'attache à construire des maisons durables et saines dans le respect du projet de ses clients.

Voici à quoi ressemble le modèle Versailles construit, fidèle à ses promesses.

C'est une vraie maison de charme, élégante et originale à la fois, sans lourdeur et de surcroît spacieuse et lumineuse, dans laquelle les espaces sont à la fois confortables et fonctionnels, de manière à préserver la vie de famille comme l'intimité de chacun.





# Modèle NOISY

Une maison personnalisable



Faire construire sa maison neuve n'est pas une mince affaire. Le terrain à bâtir qu'il faut trouver et acquérir, il s'agit de penser les plans en fonction de son mode de vie et de la configuration de sa famille. On le sait, la plupart des couples qui font construire leur maison pensent à y vivre avec leur(s) enfant(s), rêvant d'un cocon confortable et évolutif au fil des années et de l'évolution de la famille.

## PERSONNALISER VOTRE MAISON

Les constructeurs de maisons individuelles, prévoient donc d'adapter les plans et la configuration de leurs maisons aux desideratas des acheteurs. C'est notamment le cas de Maisons Deal, constructeur spécialiste de la maison familiale, implanté en Île-de-France depuis 1991, où il a construit plus de 1000 maisons.

" Nous proposons des modèles adaptables en hauteur, en volume, en surface, etc., pour permettre à chacun de s'y retrouver et de construire une maison qui lui ressemble.

Il faut aussi compter avec les contraintes du terrain par exemple, qui peut conditionner l'emprise au sol de la maison, ou sa hauteur dans le cas d'un PLU restrictif", explique Manuel Grilo, président de Maisons Deal.

## NOISY, UNE MAISON FAMILIALE PERSONNALISABLE

Le modèle Noisy est un modèle de Maisons Deal très apprécié des familles, notamment parce qu'il

allie un budget raisonnable et une grande adaptabilité des plans et de son architecture.

La maison Noisy est une maison familiale à étage (R+1) avec garage intégré, disponible en 3 surfaces standard différentes : 103 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> et 132 m<sup>2</sup>.

Le plan de base comporte 4 chambres, réunies à l'étage, et un rez-de-chaussée avec de grandes pièces à vivre et de larges ouvertures sur le jardin.

" Cet aménagement est une proposition, une base de réflexion pour démarrer concrètement la conception de leur maison avec nos clients : nous étudions avec eux leurs besoins et leurs envies et nous cherchons ensemble comment configurer la maison en respectant leur budget et les contraintes techniques, comme par exemple les murs porteurs, les réseaux fluides, l'orientation des pièces de vie, les vis-à-vis, etc. ", explique Manuel Grilo.

Résultat, chaque famille obtient une maison unique, aussi bien dans son aménagement intérieur que dans son apparence. En effet, l'habillage des façades et la couverture sont également à déterminer selon vos goûts et la région dans laquelle vous faites construire par exemple.

## EXEMPLES DE PERSONNALISATION D'UNE MAISON FAMILIALE

Voici deux exemples de réalisations du modèle Noisy pour mieux comprendre l'adaptation des plans et de l'architecture à partir du modèle de base proposé par le constructeur.

**Maison familiale avec 3 chambres et 2 salles de bains avec habillage personnalisé.**



Comme le modèle, cette maison comporte un garage intégré, mais pour le reste, elle a été foncièrement transformée pour correspondre au mode de vie de la famille qui l'a faite construire.

D'une surface habitable de 145 m<sup>2</sup>, elle comporte 5 pièces principales, comme dans le modèle initial, mais elle est agencée différemment :

- Si 3 chambres suffisaient aux propriétaires, ils avaient besoin d'un bureau, qui a remplacé l'une des chambres.
- Une salle de bain de leur suffisant pas, ils ont donc ajouté une seconde salle d'eau également à l'étage, liée avec la chambre parentale.
- De la même façon, ils ont ajouté un WC à l'étage, en complément de celui déjà prévu au rez-de-chaussée.

Concernant l'architecture, le modèle de base a également été personnalisé :

- L'habillage de la façade, d'une teinte claire et neutre, est délicatement souligné par un bandeau



horizontal à mi hauteur, plus claire que le crépi des murs, dont la teinte est reprise pour les encadrements des portes et fenêtres.

- Des chaînes d'angle viennent compléter la symétrie et le jeu de lignes.
- Par ailleurs, on a ajouté un pignon en façade, qui lui apporte charme et originalité à l'ensemble.

Le tout formant une façade harmonieuses et graphique à la fois sobre et élégante, et personnalisée.

**Maison bifamiliale : 2 maisons avec garage intégré dans un même bâtiment sur un terrain commun**



ici, le modèle Noisy a été construit pour 2 familles, qui ont acheté ensemble le terrain : 2 maisons indépendantes de 81 m<sup>2</sup> chacune, dans un même bâtiment, avec deux garages intégrés.

La surface habitable étant plus réduite que sur le plan de base proposé par le constructeur, ces deux maisons ne comportent que 3 chambres chacune et une salle de bain. Elles ont réunies à l'étage, le rez-de-chaussée étant réservée aux pièces de vie commune. Ainsi, la tranquillité et l'intimité des habitants sont respectées.

" Faire construire une maison bifamiliale est une solution avantageuse, notamment en termes de financement, mais il faut être certain de bien s'entendre avec ses voisins immédiats : achat groupé du terrain, budget de construction partagé, acquisition simplifiée... cependant, il faut être sûr d'accepter la proximité de gens connus au fil du temps... " met en garde Manuel Grilo.



Noisy 132 m<sup>2</sup>



Le PAVILLON FRANÇAIS

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

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

RCS Versailles B388 867 426 - n° de titulaire NF 78-06-114 obtenu le 24/09/07 - Photos et illustrations non contractuelles

## CONSTRUIRE AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS...

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

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

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

### Modèle Isthar combles - 120 ou 150 m<sup>2</sup>



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

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



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

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



Son architecture traditionnelle est rehaussée par des détails à la fois élégants et originaux : une toiture à quatre pentes, un décroché de la façade avant surmonté de sa propre toiture, et un bow-window à l'arrière, apportant un certain raffinement et source de lumière naturelle. La personnalisation de l'habillage des façades permettra à chacun d'y apporter une esthétique personnelle.

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



Un plain-pied chaleureux et spacieux, composé d'une cuisine ouverte sur un vaste séjour, 3 ou 4 chambres, séparées des espaces de vie commune pour préserver la tranquillité des habitants. La personnalisation de la façade permet de lui donner une esthétique moderne, ses larges ouvertures privilégient la lumière naturelle et l'accès à l'extérieur.



Athena  
4 chambres

RCS Versailles B388 867 426 - n° de titulaire NF 78-06-114 obtenu le 24/09/07 - Photos et illustrations non contractuelles

Le PAVILLON FRANÇAIS

Créateur de projets

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

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

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

01 82 77 00 91



# UNE MAISON AVEC TERRASSE

## idéale pour l'arrivée des beaux jours

Une maison avec terrasse est un vrai avantage auquel on pense forcément lorsque l'on fait construire une maison neuve. Installer une table, des chaises, un barbecue ou encore un hamac dans son jardin est un confort non négligeable, surtout en été lorsque l'on veut profiter le plus longtemps possible du beau temps et des longues journées. Rien de tel qu'une belle terrasse pour profiter de votre nouvelle maison, cependant quelques précautions sont à prendre pour son installation.



### CONDITIONS POUR CONSTRUIRE UNE TERRASSE

#### La construire avant ou après la maison ?

Il est idéal de faire construire sa terrasse en même temps que sa maison pour pouvoir englober son coût et les démarches dans le prix global.

Votre constructeur est à même de réaliser une maison avec terrasse. Il envisagera sa construction en même temps que celle de votre maison neuve. Ses partenaires de divers corps de métier sauront s'en charger en respectant vos souhaits. Son expérience lui permet également de vous conseiller en la matière si vous avez des doutes ou des interrogations.

Toutefois il est tout à fait possible d'envisager sa construction même des années après.

#### Obligations légales

Il existe des terrasses de toutes les tailles et de toutes les formes. Elles ne sont pas soumises aux mêmes obligations légales, tout dépend de la taille de la terrasse que vous souhaitez construire.

Une terrasse de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 60 cm de hauteur ne demande aucune déclaration.

En revanche si la terrasse fait moins de 20m<sup>2</sup> mais plus de 60 cm de hauteur, une déclaration préalable doit être faite en mairie.

Au delà, c'est à dire si la terrasse fait plus de 20m<sup>2</sup>, tout comme une construction, un dépôt de permis doit être fait obligatoirement.

#### Contraintes techniques

Il est parfois possible d'installer la terrasse directement sur le sol naturel, mais dans la plupart des cas, il faut préparer l'installation par la mise en place d'une dalle béton. Cette dalle est la base de la terrasse et doit être faite dans les règles de l'art car elle assure la stabilité de la terrasse.

D'une épaisseur de 10 à 15 cm, la dalle doit être ferrillée et comprendre un système de drainage (sable+ gravillon) pour éviter la stagnation de l'eau.

Une fois que la dalle de béton est correctement construite, il faut un délai d'au minimum 1 mois avant de pouvoir installer une terrasse dessus.

Si la terrasse est collée à la maison, sa hauteur finale doit se trouver entre 3 et 5 cm sous le seuil des portes. Il faut donc prévoir de creuser au minimum 20 cm tout en intégrant une pente de 1 centimètre par mètre de dalle.

#### QUEL REVÊTEMENT CHOISIR ?

Il est tout à fait possible de laisser la terrasse en béton. La terrasse sera très solide mais pas forcément des plus esthétiques.

Pour une terrasse à votre goût et qui correspond au style de votre maison, il existe plusieurs possibilités.

On trouve aujourd'hui dans le commerce toutes sortes de revêtement de terrasse selon votre budget et le style que vous voudrez donner à votre terrasse. Comptez de 10 à 200 €/m<sup>2</sup> H.T. et hors pose.

#### Le bois :

Massif ou composite, il est très résistant. Il se pose en lames ou en dalles. Si vous optez pour le bois massif et que vous habitez une région plus exposée à la pluie, préférez le bois exotique qui sera plus résistant aux intempéries que le pin. Le bois composite recouvert de PVC est d'un entretien très facile.

#### La résine et pierre ou granulats de marbre :

Esthétique, résistant et antidérapant, ce type de revêtement est fortement apprécié, car il permet de recouvrir certaines terrasses abimées.

Sol décoratif drainant, la moquette de pierre propose une vingtaine de coloris et peut également être posé avec un éclairage de sol. Nous vous conseillons de faire appel à un professionnel pour la pose de ce type de revêtement.

#### Le béton, le carrelage, la pierre :

Contrôlez la stabilité du terrain, vérifiez le drainage et le sens de la pente avant de démarrer vos travaux. Il existe de nombreux modèles de dalle d'extérieur ;

unis ou à motifs, classiques et modernes chacun trouvera son bonheur. De nouveaux matériaux font aujourd'hui l'objet de traitement et de finition spécifiques pour s'adapter à toutes les situations.

Le béton décoratif apportera un côté moderne à votre terrasse et sera très résistant et facile à entretenir.

#### ÉCLAIRER SA TERRASSE

Afin de pouvoir prolonger vos soirées sur votre terrasse, l'électricité est indispensable.

Très importante, la lumière révélera l'espace en créant un lieu chaleureux et mettra l'accent sur les éléments de votre décoration.



Il est essentiel de prévoir les points d'électricité avant la construction de la terrasse. (passage de câbles, prises, etc). Veillez à respecter la norme NF C 15-100.

Vous pouvez mettre en valeur votre terrasse en ajoutant des spots à encastrer ou à disséminer autour de votre terrasse pour la délimiter.

Il existe maintenant tout un mobilier lumineux qui permet de créer des ambiances festives.

Si vous n'avez pas prévu de points d'électricité, il vous reste toute une gamme de luminaires solaires qui propose aussi bien des lumières fortes que des éclairages d'ambiance.



# CHOISIR SES FENÊTRES

Les fenêtres sont une composante annexe mais néanmoins très importante dans la construction d'une maison. On a tendance à s'intéresser à l'architecture, au gros œuvre et à l'habillage des façades, mais il ne faut pas oublier que les menuiseries (portes et fenêtres) jouent un rôle primordial pour le confort à l'intérieur de la maison, mais aussi pour la sécurité, et la ventilation.



Domexpo Moisselles (95)

Velux, acteur incontournable des menuiseries, qui fournit un très grand nombre de constructeurs de maisons individuelles, nous donne quelques clefs pour bien choisir ses fenêtres. C'est un point important à prendre en compte, et souvent considéré comme accessoire, alors qu'il n'en est rien.

## À CHAQUE MAISON SES FENÊTRES

Il existe autant de possibilités que de maisons : les ouvertures doivent être pensées en fonction de l'orientation et de l'emplacement de la maison.

Et ensuite, "à chaque fenêtre sa pièce", selon Velux. En effet, il s'agit de définir ses besoins en fonctions des usages de chaque espace dans la maison et de son éclairage naturel.

### LA CUISINE



Dans la cuisine, pensez à privilégier l'espace de "travail" et à ne pas poser des fenêtres qui gêneraient la circulation et la préparation des repas.

Si votre cuisine est aussi un espace dîatoire, comme il arrive souvent notamment dans les cuisines ouvertes, pensez aussi qu'il faut y ménager une vue sur l'extérieur, tout en préservant le confort et le côté pratique de cet espace. L'idéal, selon Velux, c'est une fenêtre coulissante, ou à guillotine.

### LES CHAMBRES

Pour les chambres, pensez surtout au confort en toutes saisons. Il faut pouvoir ouvrir la fenêtre en été quand les nuits sont chaudes, et garantir la cha-



leur en hiver, tout comme la lumière. Les fenêtres doivent donc être suffisamment grande, et à ouverture traditionnelle ou oscillo-battantes.

### LA SALLE DE BAINS

Dans la salle de bains, il s'agit de préserver l'intimité : il existe des verres dépolis tout à fait adaptés, mais vous pouvez aussi envisager d'installer un store pour vous protéger des regards si nécessaire.

Si vous n'avez pas la chance d'avoir une fenêtre dans votre salle de bain, il existe le conduit de lumière Sun Tunnel. Son procédé mis en place pour les "pièces aveugles" est simple : la lumière arrive du toit jusqu'à la pièce à éclairer grâce à un tube réfléchissant qui restituera une lumière naturelle correspondant à une ampoule de 60W environ.



## QUEL MATÉRIAU CHOISIR ?

Une fois que vous avez déterminé vos besoins en fonction de l'orientation des pièces et leurs usages, reste la question du matériau, qui répond à des critères esthétiques d'abord, mais aussi de budget, de pérennité, et de goût.

Les fenêtres qui existent aujourd'hui sur le marché sont soit en bois, soit en aluminium, soit en PVC.

Comment choisir ? Il s'agit d'abord de déterminer lequel de ces matériaux correspond le mieux à l'esthétique de votre maison, à son architecture, à ses revêtements de façades, mais aussi à son aménagement intérieur et à sa décoration.

### FENÊTRES EN PVC

Elles sont très isolantes, d'un très bon rapport qualité/prix, imputrescibles et très faciles d'entretien (un coup d'éponge suffit à les nettoyer).

### FENÊTRES EN BOIS

Elles sont esthétiquement plus fines, notamment pour les grands formats. Elles peuvent être colorées ou naturelles, offrant des possibilités très larges en matière d'esthétique.

Par ailleurs, le bois, matériau naturel apporte une certaine chaleur à l'ensemble, ainsi qu'une isolation très performante.

À l'achat, les fenêtres en bois sont plus chères que le PVC, et leur entretien est plus complexe.

### FENÊTRES EN ALUMINIUM

Elles sont plus rares aujourd'hui, la tendance étant la combinaison de plusieurs matériaux : ce sont néanmoins les plus durables, et elles existent dans de nombreuses couleurs.



### FENÊTRES MIXTES

Les fenêtres aluminium/bois cumulent les avantages des deux formules : les qualités isolantes et esthétiques du bois, et les qualités d'entretien et de durabilité de l'aluminium.

De plus, cette formule permet d'associer deux coloris ou deux esthétiques différentes à l'intérieur de la maison et en façade.

Il existe aussi des fenêtres aluminium/PVC, depuis moins longtemps, qui elles aussi sont intéressantes, plus isolantes que les fenêtres en aluminium, et aussi moins chères.

## POUR VOUS AIDER À CHOISIR

Un certain nombre de labels et certification dédiés aux menuiseries existent et peuvent vous aider dans votre choix.

- Le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) délivre une **certification NF CSTBat**, qui assure une bonne qualité de fabrication et une bonne résistance et une bonne étanchéité.
- Le **classement AEV** s'attache quant à lui à l'étanchéité à l'eau, à l'air, et la résistance au vent.
- La **certification Acotherm** atteste des performances acoustique et thermique des menuiseries.
- Le **label Ceval** porte sur les doubles vitrages : il évalue leur performance acoustique et thermique.
- Concernant spécifiquement les fenêtres en aluminium, le **label Qualicoat** apprécie la résistance de ce type de fenêtres aux rayures, aux UV, à la décoloration, en un mot leur durabilité.
- Si vous habitez près de la mer, le **label Qualimarine** certifie une résistance accrue aux embruns, au sel, au sable...

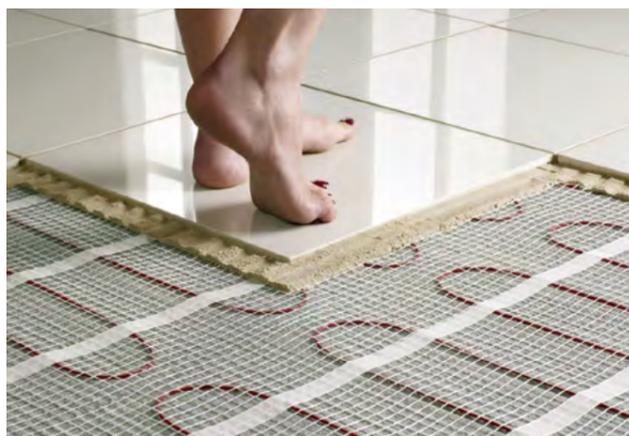
# CHAUFFER SA MAISON PAR LE SOL

Lorsque l'on fait construire sa maison, la question du système de chauffage à mettre en place se pose très rapidement. Avec la réglementation thermique en vigueur, RT 2012, qui impose des maisons économes en énergie, les systèmes peu énergivores sont les plus plébiscités. Le plancher chauffant est un des choix possibles, et qui séduit de nombreux foyers par son confort. Détails sur son fonctionnement et ses avantages..



## UNE CHALEUR DOUCE ET HOMOGENE

Le plancher chauffant existe depuis de nombreuses années mais avait jusque là l'inconvénient de trop chauffer et donc de procurer plus de l'inconfort aux habitants. Mais les fabricants innovent sans cesse et proposent maintenant des produits plus performants et adaptés aux exigences de la RT 2012, c'est-à-dire consommant peu d'énergie et procurant une chaleur agréable.



Désormais, la nouvelle génération de planchers chauffants apporte une chaleur à la fois douce et uniforme dans toute la pièce.

Installé sur toute la surface du plancher, le système offre une température régulière dans la pièce, autant horizontalement que verticalement.

Avec ce système de chauffage, on ne sent donc pas de différence de température ou d'endroit froid dans la pièce, contrairement aux radiateurs.

Le système chauffe par le sol à basse température. Cela signifie que la température de chauffe est comprise entre 25°C et grand maximum 30°C.

## HYDRAULIQUE OU ELECTRIQUE ?

Il existe principalement deux types de plancher chauffant, dont le fonctionnement est un peu différent:

- le plancher chauffant hydraulique utilise un circuit d'eau chauffée,
- le plancher chauffant électrique utilise des résistances électriques.

Le plancher chauffant est compatible avec toutes

les sources d'énergie : électricité, fioul, bois, gaz ou encore solaire.

Cependant, son rendement est optimal et le confort thermique est le meilleur lorsqu'il est associé à une pompe à chaleur ou une chaudière à condensation. Bien évidemment, le fait que le plancher chauffant soit à faible température permet de faire des économies d'énergie non négligeables.

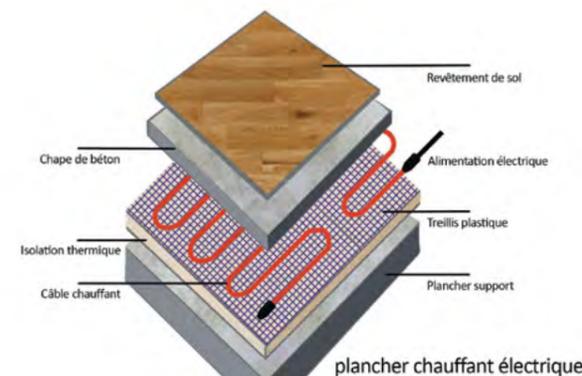
## INSTALLATION D'UN PLANCHER CHAUFFANT HYDRAULIQUE



- Mise en place de plaques d'isolants thermiques
- Installation de plusieurs circuits de tubes souples en polyéthylène, plus souples et plus simple d'installation que le cuivre utilisé autrefois.
- Raccordement à l'arrivée d'eau
- Coulage d'une chape sur l'installation
- Revêtement de sol



## INSTALLATION D'UN PLANCHER CHAUFFANT ELECTRIQUE



• Mise en place de plaques à plots puis des résistances. Il est également possible de dérouler directement des plaques où les résistances sont fixées dessus au préalable.

- Raccordement au système électrique (à la place des radiateurs)
- Mise en place de plaques isolantes puis du revêtement de sol

Dans les deux cas, l'installation des tuyaux est " en escargot " puisqu'à aucun moment les tuyaux ne doivent se chevaucher.



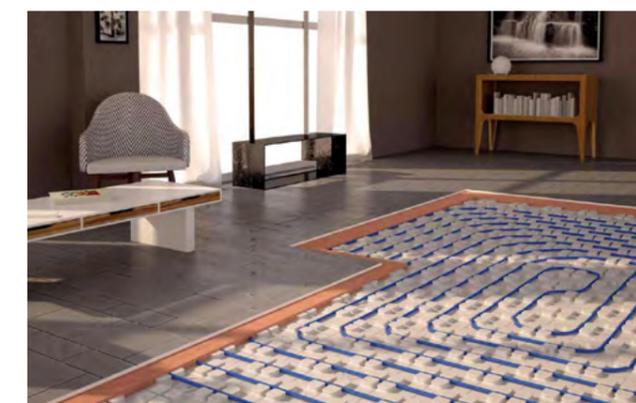
## QUEL REVÊTEMENT CHOISIR EN SUITE ?

Pour l'installation du système, il faut prévoir une épaisseur supplémentaire de 6 à 15 cm. Il est possible d'envisager plusieurs revêtements de sol :

- Le carrelage
- La tomette
- Le marbre marqueté
- Le parquet flottant
- La moquette

En revanche, il est préférable d'éviter tout revêtement trop épais, qui pourrait empêcher la chaleur du plancher de monter dans la pièce et de se diffuser. Ainsi, il n'est pas recommandé de mettre un plancher de bois épais ou de la moquette épaisse par exemple.

De la même manière, ne mettez pas un tapis trop épais dans la pièce, au risque de ne pas ressentir la chaleur apportée par votre plancher.



# UN ADOUCISSEUR D'EAU DANS MA MAISON ?

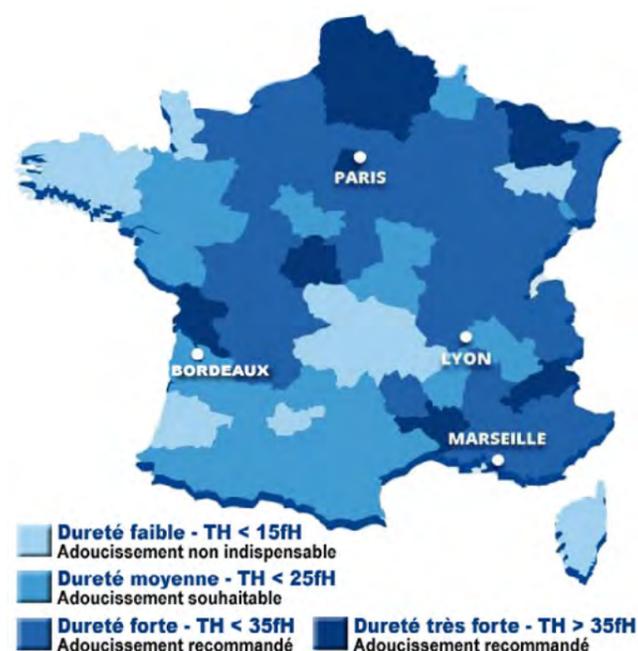
Pourquoi installer un adoucisseur d'eau dans sa maison ? Prendre le temps de faire construire sa maison, c'est aussi prendre le temps de bien choisir ses installations comme le système de chauffage ou encore les appareils électroménagers. On compare les besoins, les performances, les prix et la longévité de chaque appareil avant de se décider. Mais voilà, même si on vous promet que vous n'aurez pas à changer votre chaudière avant 20 ans, il est un élément qui peut tout changer : la qualité de votre eau, et notamment sa dureté. Et c'est là qu'un adoucisseur d'eau devient utile...

## EAU DURE OU DOUCE ? AVEZ-VOUS BESOIN D'UN ADOUCISSEUR D'EAU ?

Le calcaire se forme du fait de la présence d'ions calcium et magnésium présents naturellement dans l'eau.

La dureté de l'eau correspond à sa teneur en calcaire : une eau très calcaire est dite dure et une eau peu calcaire est dite douce.

La dureté de l'eau dépend des régions, il est donc indispensable de vous renseigner au moment de la construction.



Si votre eau est douce ou moyennement dure (en dessous de 15-20° TH), il n'est pas forcément nécessaire de traiter votre eau.

En revanche, au delà de 25° TH, votre eau est considérée comme dure voire très dure et donc la quantité de calcaire est importante. Il est alors fortement recommandé d'installer un adoucisseur d'eau.

## LE CALCAIRE DIVISE PAR DEUX LA DURÉE DE VIE DE VOS APPAREILS

L'utilisation d'une eau trop dure peut avoir des conséquences à la fois sur votre santé, en fragilisant votre peau, mais aussi sur la santé de vos appareils (lave-linge, lave-vaisselle, chaudière...).

Le calcaire se dépose dans les canalisations, obstruant ainsi le passage de l'eau. Vos appareils perdent alors de leur efficacité et vont devoir utiliser plus d'énergie pour essayer de continuer à fonctionner normalement. Du fait de cette présence de calcaire, les appareils ménagers s'abîment plus rapidement et peuvent voir leur durée de vie diminuer de moitié.

Il en est de même si vous décidez de mettre en place une chaudière ou tout autre système de chauffage utilisant de l'eau, l'efficacité sera moindre si votre eau est dure.

La présence d'un adoucisseur préserve donc la longévité et la performance de vos appareils tout en vous permettant de faire des économies d'énergie et de produits ménagers.

En effet une eau dure demandera une plus grande quantité de produit afin d'être efficace ainsi qu'une multiplication de ceux-ci (anticalcaire, assouplissant...)

## QUEL ADOUCISSEUR CHOISIR ?

L'adoucisseur à résine, est le plus courant. La majorité des adoucisseurs que l'on trouve sur le marché utilisent des résines minérales. Ils captent les ions calcium et magnésium responsables de la formation du calcaire.

En tant que particulier, vous pouvez choisir parmi quatre types d'adoucisseurs différents. Pour savoir quel adoucisseur choisir, il faut considérer le budget donc vous disposez, mais aussi et surtout sur le temps que vous souhaitez y accorder.

### L'ADOUCCISSEUR D'EAU AUTOMATIQUE

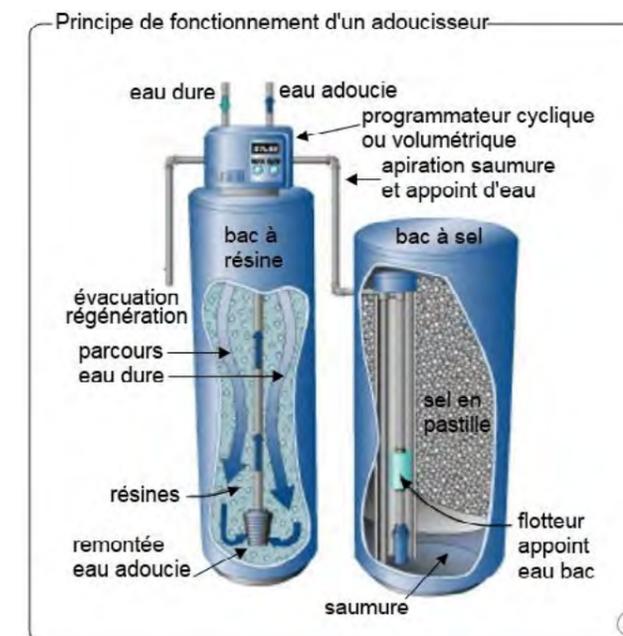
C'est l'adoucisseur le plus cher mais aussi celui qui demande le moins de surveillance.

Le calcul du taux de dureté et la régénération de la résine se font de manière automatique.

### L'ADOUCCISSEUR D'EAU SEMI-AUTOMATIQUE

Il se rapproche de l'automatique avec quelques fonctions automatisées.

La régénération de la résine doit en revanche se faire manuellement.



### L'ADOUCCISSEUR D'EAU MANUEL

C'est le plus contraignant puisqu'il demande une surveillance régulière.

Qu'il s'agisse de vérifier le taux de dureté ou de mettre en route la régénération, tout doit être fait manuellement.

### L'ADOUCCISSEUR À CAPTEUR DE DURETÉ

Il est considéré comme l'adoucisseur nouvelle génération puisqu'il consomme à la fois moins de sel et moins d'eau lors des régénérations.

Un capteur permet de surveiller constamment le taux de dureté, et la régénération est automatique à chaque passage de l'eau.

Ces 4 modèles d'adoucisseurs d'eau utilisent de l'électricité et peuvent être amenés à tomber en panne.

Cependant, il existe de nouveaux modèles qui n'ont pas besoin d'être branchés au réseau électrique.

La pression de l'eau arrivant dans le réservoir permet de capter les ions dans la résine. La régénération est elle aussi automatique. La seule chose à faire est de remplir le bac à sel dès qu'il est vide.

## DES OPTIONS SANS RÉSINES

### ET SANS SEL

Les adoucisseurs à résine ne sont pas les seuls du marché. Il existe d'autres types d'adoucisseurs qui ne traitent pas l'eau pour retirer les ions calcium et magnésium de l'eau mais qui empêchent la formation ou la stagnation du calcaire dans les canalisations.

### À INJECTION DE GAZ CARBONIQUE

Avec un adoucisseur à injection de gaz carbonique, la présence de CO<sub>2</sub> dans l'eau « ramolli » le calcaire et l'empêche donc de stagner. En réalité les ions calcium et magnésium sont transformés en bicarbonate de calcium et en bicarbonate de magnésium, dissous dans l'eau. Il n'y a donc plus de trace de calcaire.

### PAR POLARISATION

L'adoucisseur par polarisation modifie quant à lui la polarité des ions calcium et magnésium grâce à une faible charge électrique. Il ne peut donc pas y avoir formation de calcaire, mais les ions sont encore présents dans l'eau consommée.

### PAR FILTRATION ET CRISTALLISATION

Enfin, on trouve des adoucisseurs par filtration et cristallisation, qui n'ont besoin d'aucun ajout.

Il se compose d'un premier filtre antiparticule à maille fine, puis d'un deuxième filtre anti-bactérien. Le calcium est transformé en calcite puis en aragonite. Il ne se transformera donc pas en calcaire.

Comme pour toute installation, il est indispensable de faire un entretien régulier de votre adoucisseur d'eau et de surveiller de temps en temps son bon fonctionnement. Pour ce faire, des petits tests bandelettes peuvent vous permettre de vérifier par vous-même que l'eau sortant du robinet est douce.



## Constructions sur mesure en Ile-de-France... Le respect de la tradition depuis 1993



- Devis et avant projet gratuit
- Entreprise Générale de Bâtiment
- Étude ingénieur béton
- Dommage ouvrage incluse
- Membre F.F.B.

**J.P.L. Constructions,**  
c'est l'assurance d'une construction de qualité, de belles finitions,  
d'une livraison rapide, d'un prix compétitif.



77700 SERRIS  
2 avenue Christian Doppler  
Tél : 01 85 49 16 46



94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
1 av Léopold Sedar Senghor  
Tél : 01 43 53 01 00

[www.jpl-constructions.com](http://www.jpl-constructions.com)

2, av. Christian Doppler - 77700 SERRIS - Tél. 01 64 27 96 81 - [siege@jpl-constructions.com](mailto:siege@jpl-constructions.com)

## INVESTISSEMENT LOCATIF Faire construire pour louer

Alors que la majorité des Français habite en maison individuelle, seuls 58% sont propriétaires de leur bien. Le marché de la location de maison individuelle est donc très intéressant. Si vous souhaitez investir dans un projet de maison neuve, il peut être rentable de faire construire pour louer et de mettre votre bien en location une fois celui-ci achevé. Quelles différences avec un projet de construction personnelle ?

### FAIRE CONSTRUIRE POUR LOUER

#### Louer à qui, pendant combien de temps ?

Si vous souhaitez devenir propriétaire bailleur, il est important d'identifier dès le début quel type de projet vous correspond.



- Est-ce que cette maison neuve est destinée uniquement à la location à un tiers puis ensuite à la vente ?
- Prévoyez-vous d'utiliser d'habiter cette maison une fois à la retraite ?
- Pensez-vous la louer à des membres de votre famille ?

Ces questions sont importantes car elles pourront influencer le lieu d'achat mais aussi le type de construction ainsi que sa superficie.

#### Choisir son terrain pour louer

Toutefois, un point essentiel ne doit pas être négligé dans votre projet de construire pour louer : l'emplacement du bien.

Si pour votre propre habitation cela ne vous gêne pas d'être excentré des grandes villes, le bien à louer doit plaire au plus grand nombre.

Ainsi il est préférable de rester proche de toutes les commodités : transports, grands axes routiers, commerces mais aussi écoles car la plupart des locataires de maisons individuelles sont des familles.

#### Quels plans pour une maison à louer ?

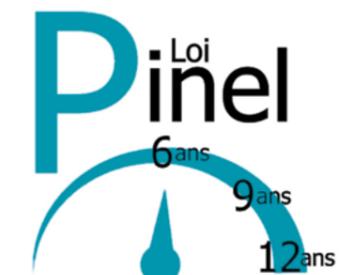
Pour la construction, un plan des tendances locatives pourra être nécessaire afin de savoir si votre maison doit comporter une, deux ou plutôt trois chambres.

Sachez qu'une suite parentale est toujours plus recherchée et permet d'ajouter une plus-value à votre bien.

Une maison bien située et bien agencée attire plus de locataires potentiels et permet donc de fixer un loyer plus élevé, et donc un projet plus rentable pour vous.

N'oubliez pas cependant que le loyer perçu est considéré comme un revenu foncier, il est donc soumis à la CSG, à la RDS et au prélèvement social.

### UNE OPÉRATION RENTABLE GRÂCE À LA LOI PINEL



Depuis janvier 2018 et jusqu'en décembre 2021, la loi Pinel vous permet d'obtenir de nombreux avantages en devenant bailleur propriétaire, et notamment en faisant construire pour louer.

Attention cependant, toutes les zones du territoire ne sont pas soumises aux mêmes conditions. Les zones dites tendues, où le marché de l'immobilier est intense et la demande de logements forte, sont plus intéressantes pour investir et faire construire une maison pour louer.

Si la construction se situe dans des zones tendues (A, Abis et B1), vous pourrez bénéficier d'une réduction d'impôt, dépendante de la durée de la location.

- Pour une location de 6 ans, vous pouvez bénéficier de 12% de réduction d'impôt,
- pour une location de 9 ans, vous pouvez bénéficier de 18% de réduction d'impôt,
- pour une location de 12 ans, vous pouvez bénéficier de 21% de réduction d'impôt.

La défiscalisation est limitée à 300.000€ et à 5.500€ par m<sup>2</sup> habitable.

Cette réduction n'est valable que si le délai d'achèvement du bien est inférieur à deux ans et demi et si le loyer des locataires ne dépasse pas un certain plafond fixé en partie en fonction des ressources du locataire.

Il est possible également d'obtenir une exonération de la taxe foncière pendant 2 ans en tant qu'acquéreur d'une maison neuve.



# 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**

  
**maisons  
BABEAU-SEGUIN**

**MAISONS**  
**Logelis** 

  
**Maisons  
EVOLUTION**  
Bâtir sereinement

  
**Déal**  
maisons individuelles

LES MAISONS  
**MTLF** 

maison  
**LOL** 

  
**LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

**Berval**  
la signature de référence

  
**Les  
Maisons  
Clairval**

  
**JP  
L**  
CONSTRUCTIONS

LES MAISONS  
*Belles  
Demeures*  
19000 020

**MAISONS**  
  
**Sésame**

  
**MMB**  
CONSTRUCTEUR  
DESIGNER

  
**FLINT**  
IMMOBILIER