

MA FUTURE MAISON

Le guide pour bien construire !



LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

Bien préparer son projet

CATALOGUE DE MODÈLES

Maisons réalisées en Île-De-France

LES MAISONS DU MOIS

Maisons Pierre & Maisons Clairval





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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

SOMMAIRE

LE GUIDE

- 5 : Bien préparer son projet
- 6 : Choisir sa maison
- 8 : Quel terrain à bâtir
- 11 : Choisir son constructeur
- 12 : Faire construire dans un lotissement, dans l'Oise
- 14 : Le contrat de construction (CCMI)
- 15 : Les garanties et recours du CCMI
- 16 : Calculer le prix de sa maison
- 19 : La construction de votre maison
- 22 : La RT 2012

LE CATALOGUE

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

LES MAISONS DU MOIS

- 64 : Maisons Pierre
Modèle Vision
- 68 : Maisons Clairval
Modèle Camélia

LES ACTUALITÉS

- 72 : La salle de bains
- 74 : Aménager ses combles
- 76 : Eau chaude sanitaire
- 78 : Habiller la façade de sa maison
- 81 : Location-accession



En couverture : MAISONS PIERRE - Tél. : 0800 638 638 - www.maisons-pierre.com

Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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

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 m² à 772 m²
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 m² à 594 m²
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 m² à 1 375 m²
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 m² à 1 796 m²
À partir de 109 000 €*

TERRAINS À BÂTIR

- SAINT WITZ (95) viabilisé 524 m² 188 500 €
- SAINT WITZ (95) viabilisé 618 m² 195 500 €
- VILLIERS-LE-SEC (95) viab. 350 m² 178 500 €
- MORIENVAL (60) viabilisé 576 m² 60 000 €
- AVRIGNY (60) viabilisé 569 m² 71 000 €

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

NOUVEAU



15 terrains à bâtir / 375 m² à 640 m²
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 m² à 825 m²
À partir de 99 500 €*

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

NOUVEAU



18 terrains à bâtir / 281 m² à 619 m²
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 m² à 1 085 m²
À partir de 63 000 €*

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, 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 m² 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 m². On privilégiera cependant des surfaces allant jusqu'à 500 m² : 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).

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^{er} 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 m² à 1 796 m².

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 m²**

**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 imprévus ou les aléas de la construction. En contrepartie, il n'a pas à justifier le prix demandé en décomposant le coût des ouvrages compris dans le prix convenu.



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

ANNULATION DU CONTRAT

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

MODIFICATION DU CONTRAT

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

TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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

BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



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 m² de surface hors œuvre brute (SHOB), et cela même si elle ne comporte pas de fondations. Les constructions de taille inférieure à 20 m², les constructions de moins de 5 m² et de plus de 12 mètres de hauteur, et les piscines de moins de 100 m² 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 m², 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.



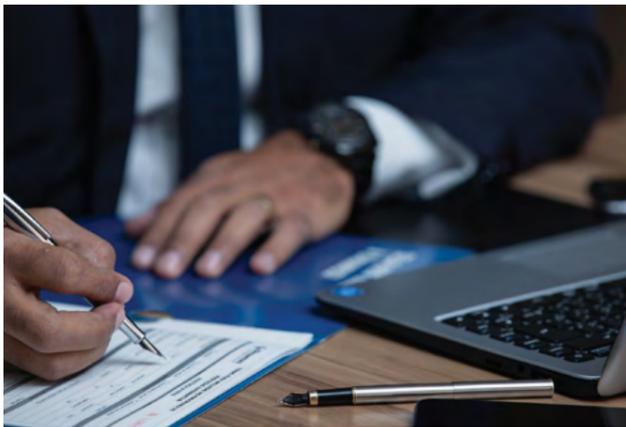
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les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

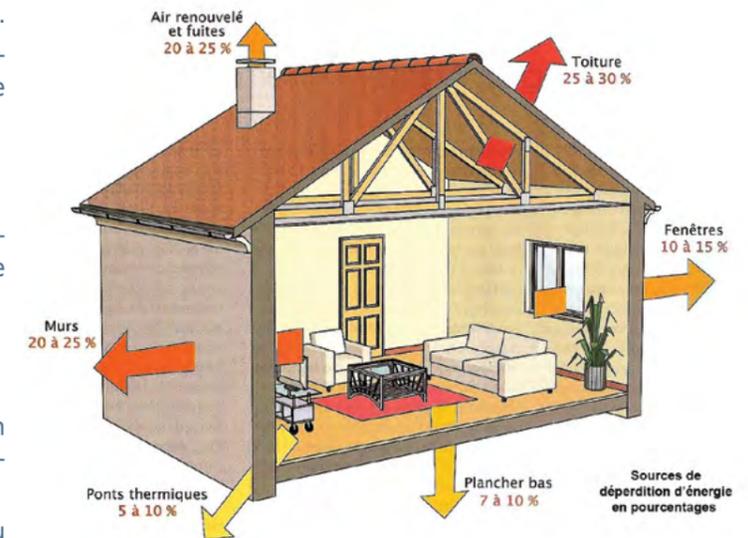
Les équipements les plus répandus sont les chauffe-eau aérothermiques, qui récupèrent les calories de l'air du logement (ambient ou extrait par la VMC) ou de l'air extérieur.

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 GAÏA SURFACE HABITABLE : 125 m²



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 m²



Chamant (60). À 5' de Senlis, sur un terrain de 640 m².
Maison de 130 m² 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 170 m²



Prunay-en-Yvelines (78). Sur un terrain d'environ 378 m² dans un village charmant, à 5' de toutes commodités.
Maison de 170 m². Entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres dont une suite parentale, salle de bains.
Prix global indicatif de 380.000 €.

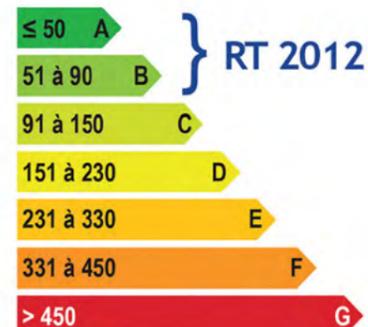
Le PAVILLON FRANÇAIS

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

Contact@lepavillonfrancais.fr - Tél. : 01 82 77 00 91 - www.lepavillonfrancais.fr

Pour une fois, choisissez la facilité...

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



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

VAUX LE PENIL
57, route de 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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE RAMBOUILLET de 98 m²



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

MODÈLE ORMESSON de 94 m²



VILLEMORISSON SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m². Sur vide sanitaire, 5 pièces, 3 chambres, plancher étage en béton. Prix à partir de : 278 000 € (frais de notaire inclus).



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

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



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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE NANTEUIL de 102 m²



Guigneville sur Essonne (91) Sur un terrain de 538 m²
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.
Prix à partir de : 260 900 € (hors frais notaire).

■ MODÈLE CHENNEVIÈRE de 108 m²



Samoreau (77) Sur un terrain de 400 m²
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.
Prix à partir de : 233 000 € (hors frais notaire).



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

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



Modèle en V résolument moderne, Versium est une maison de plain-pied originale, fonctionnelle et lumineuse. Elle dispose d'un hall d'entrée ouvert sur une grande pièce de vie, de 4 chambres et d'un espace bureau, une salle de bains et un wc. Garage attenant de plus de 20 m². Enduit bicolore, menuiseries anthracite, patio, etc.

DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

■ MODÈLE NEUVILLIÈRE de 95 m²



95 m² sur sous-sol, avec 3 chambres.
Cette maison s'adaptera parfaitement aux terrains en pente.

■ MODÈLE MÉZIÈRE de 72 à 128 m²



Plain-pied avec entrée, cuisine ouverte sur double séjour 2, 3 ou 4 chambres (selon version), salle de bain, wc séparé, garage de 22m². 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 m²

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 m², 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 m²



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 m² de 2 à 4 chambres.

MODÈLE CHATILLON de 100 à 131 m²



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



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 m², ouvert sur une cuisine d'appoint et son cellier, ainsi qu'une suite parentale de 15 m² 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 m²



POINCY (77) Sur un terrain de 360 m².
Entrée, séjour traversant de 40 m² ouvert sur cuisine, suite parentale, 3 chambres, 2 salles de bains, lingerie, garage intégré en sous-sol.

■ **MODÈLE CHATILLON** de 146 m²



CHELLES (77) Sur un terrain plat de 398 m².
Cuisine ouverte sur séjour de 31 m², 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 m², 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 m²



Sur un terrain de 279 m². 3 chambres, SDB, WC, salon-séjour, cuisine, cellier. À partir de 325.450 €

■ **MODÈLE PRIMMOS CORAIL** de 76,25 m²



Sur un terrain de 264 m². 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

MODÈLE MADISON SURFACE HABITABLE : 160 m²



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 m² (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 m²



Lesches (77) Sur beau terrain de 1880 m², 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 m²



LE PLESSIS TREVISE (94). Sur un terrain de 450 m², Maison avec grande pièce à vivre de 47 m², 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

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 préféreriez 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 m²



ANGERVILLIERS (91) Sur beau terrain de 750m² 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 m²



ÉVRY-GRÉGY (77). Sur un terrain de 545 m². Maison avec grande pièce à vivre de 44 m², 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 m²



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 m²



CHAMBLY (60). Dans quartier pavillonnaire, sur un terrain de 350 m² modèle avec cuisine ouverte et un séjour traversant de 33m², 4 chambres dont une suite parentale avec dressing & douche, une salle de bains, wc,
Prix global indicatif : 275.000€

■ MODÈLE LOLA de 80 m²



MANTES LA JOLIE (78) à 10' du zoo de Thoiry. Écoles et commerces à proximité. Sur beau terrain de 400 m² séjour ouvert sur cuisine de 44m², 3 chambres, une salle de bains, garage.
Prix global indicatif : 270.500€



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

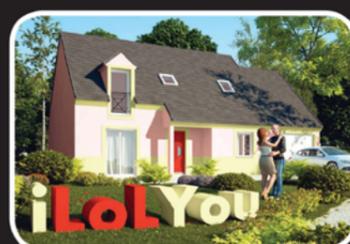
maisons à partir de
87.000 €



www.maisonlol.com

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 m²



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 m² 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 m²



PONTAULT-COMBAULT (77). Sur un terrain de 360 m² dans un secteur résidentiel. 4 chambres.
Prix global indicatif : 271.500 €

■ MODÈLE LOLA de 146 m²



CORBEIL-ESSONNES (91). Sur un terrain de 710 m², 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



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

**Plus de 110 modèles
adaptés à tous les styles de vie**



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

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

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

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

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

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

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

UN SERVICE «TOUS COMPRIS»

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

MAISONS PIERRE

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

www.maisons-pierre.com

0 800 638 638 Service & appel gratuits



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

MODÈLE VISION SURFACE HABITABLE : 138 m²



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

Au RDC une entrée desservant un vaste espace séjour-cuisine de 48 m², une chambre de 10 m² avec salle d'eau, un WC et un cellier. A l'étage, 3 chambres, dont une suite parentale de 28 m² avec dressing et salle d'eau, une salle de bains équipée, un WC et de nombreux espaces de rangements. Haute isolation thermique et acoustique (Classe A+), climatisation réversible dans le salon et centrale photovoltaïque avec batteries de stockage.

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE



- **PACK ÉNERGIE POSITIVE**
- **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**
- **PACK AIR/AIR monosplit**
- **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

- **PACK MA MAISON CONNECTÉE**
- **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,
- **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**
- **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**

MAISONS PIERRE
Votre bien-être se construit ici.

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

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

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

MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



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 m², 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 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m², 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 m²



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m², 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



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 m² 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 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé, plat, de 1 105 m², 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 m²



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m², 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-terrasse 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 m²



JUVISY SUR ORGE (91). Sur terrain de 334 m². Modèle avec 4 chambres dont une suite parentale, triple séjour, cuisine, cellier, bureau, garage intégré. Prix indicatif : 421.274 €.

■ **MODÈLE BOULEAU** de 146 m²



ST ARNOULT EN YVELINES (78). Sur terrain de 1 550 m² Avec 4 chambres, cuisine ouverte sur double séjour, une salle de bain, 2 wc, garage intégré. Prix indicatif: 311.908 € (branchements, FN, DO inclus).



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



De style classique, son architecture présente des proportions équilibrées et des détails qui lui donnent charme et personnalité. Ses volumes compacts et sa faible empreinte au sol rendent ce modèle très adaptable, notamment aux petits terrains. Les plans fonctionnels privilégient l'espace, les grands volumes et les apports lumineux. Au RdC, l'entrée ouvre sur un séjour traversant de 30 m² et une cuisine avec cellier duquel on accède au garage. À l'étage, 4 chambres avec rangements, ainsi qu'une salle de bain avec wc.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE BOULEAU** de 101 m²



SAVIGNY-LE-TEMPLE (77). Sur terrain de 292 m², découvrez le modèle Bouleau de 6 pièces modulable à souhait et selon vos envies. Prix indicatif : 289 754 €.

■ **MODÈLE ADELINÉ** de 96 m²



LINAS (91). Proche centre ville, commerces, écoles, collège, grands axes, joli terrain plat de 355 m². Modèle de 5 pièces. Prix indicatif : 281.406 €



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



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, 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 m², 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 m²



Osny (95). Sur un terrain de 250 m². 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 m²



Limay (78). Écoles, commerces, gare à proximité. Sur un terrain de 500 m². 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

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



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m²



Le modèle Quartz présente des lignes contemporaines et originales. Il peut être personnalisé selon les goûts de chacun (bardage bois, crépis de couleurs combinables, descentes et menuiseries variées, etc.) De 75 à 126 m², avec 3 ou 4 chambres et la possibilité d'ajouter un garage attenant. Quartz allie une bonne performance énergétique et confort. Bâtie en parpaings et isolée avec du polyuréthane et de la laine de verre, cette maison est équipée d'une VMC, d'une chaudière à condensation, d'un chauffe-eau solaire individuel, elle permet de maîtriser sa consommation énergétique.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m²



Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m². 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 m²



Champigny-sur-Marne (94). Sur un terrain viabilisé de 245 m². 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



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

MODÈLE UCHI SURFACE HABITABLE : 128 m²



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 41m².

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 m²



Belloy-en-France (95) Sur un terrain de 501 m², 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 41m², 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 m²



Quincy-sous-Sénart (91) Sur un terrain de 510 m² 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 €.



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

contact@maisonsevolution.fr - 01 64 79 02 20 - www.maisonsevolution.fr



Le modèle Maroc permet d'avoir une maison typique et authentique, semblable à celle des pays orientaux, de 110m² habitables tout en alliant style et modernité.

A l'intérieur, l'orient s'invite partout : une configuration idéale à une vie de famille active avec une cuisine fermée de 15m², un salon marocain de 13m² et un séjour de 22m². Les arches, propres aux riads par excellence, se succèdent dans cette maison qui a tout pour y vivre en communauté : une suite parentale au rdc de 11m² et deux chambres à l'étage d'environ 10m² chacune pour offrir aux parents et aux enfants, un espace dédié.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SABLONS de 101 m²



Chapet (78) Sur un terrain de 1063 m², modèle personnalisable avec chambres. La cuisine, avec son cellier, est ouverte sur le séjour d'environ 40m² pour un espace de vie confortable et l'étage, avec sa mezzanine donnant sur le séjour, permet une vision de l'ensemble et donne un beau panorama.
Prix global indicatif 394 000 €.

■ MODÈLE LES VALLÉES de 83 m²



Argenteuil (95) Sur un terrain de 210 m², le modèle d'inspiration LES VALLÉES fait partie de la gamme IDEA.
Au RdC : séjour-salon de 41 m², cuisine avec cellier et garage.
A l'étage, trois chambres, salle de bain, salle d'eau, wc.
Prix global indicatif 382.020 €.



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



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

Au rez-de-chaussée, salon/séjour, cuisine avec cellier, sanitaires indépendants. Garage intégré à la maison. À l'étage, l'espace nuit est composé de 4 chambres dont une suite parentale et deux salles de bains. STREET fait partie de la gamme de maisons urbaines SMART, compactes et conçues pour proposer un maximum de confort et d'agrément intérieur, extérieur, sur des parcelles contraintes. À partir de 257 500 € TTC

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE PLATINIUM de 110 m²



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 640 m², 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 €.

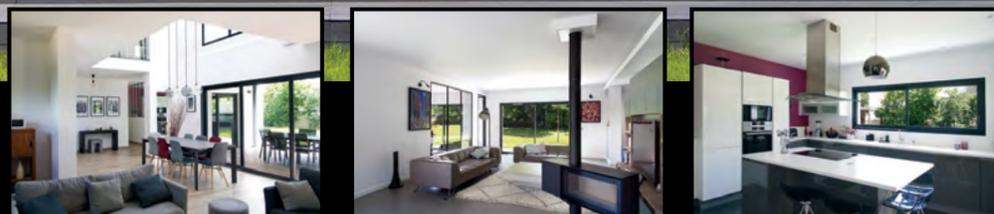
■ MODÈLE CHAMPS DE MARS de 137 m²



Triel-sur-Seine (78) Sur un terrain de 300 m², 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 €.



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



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

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

www.maisonsberval.fr

Présent dans toute l'Île-de-France : Bry/Ozoir/Antony/Le Raincy/L'Isle Adam/Rambouillet - 01 60 24 76 52

MODÈLE WORK SURFACE HABITABLE : 102,36 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PARENTHÈSE** de 126 m²



Champigny-sur-Marne (94) Sur un terrain de 167 m², Au RdC, grand salon-séjour-cuisine de 40 m², bureau, cellier, wc. À l'étage, suite parentale avec terrasse privée, 2 chambres, salle de bains, espace multimédia, wc. Prix global indicatif de 545 241€.

■ **MODÈLE BALARD** de 115 m²



Amblainville (60) Sur un terrain de 450 m², modèle élégant. Au RdC, vaste entrée, cuisine ouverte avec cellier, grand séjour/salon, bureau (ou chambre), wc. À l'étage, 2 chambres, une salle de bains, une suite parentale avec salle d'eau et wc. Prix global indicatif de 340 000 €.



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

contact@maisonsberval.fr - Tél. : 01 60 24 72 72 - www.maisonsberval.fr

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.

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

www.lepavillonfrancais.fr

contact@lepavillonfrancais.fr

01 82 77 00 91

Notre présence en Île de France



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



Construction généreuse, conçue par des passionnés d'espace et de lumière pour des amoureux de liberté et de confort. Le rez-de-chaussée se compose d'une cuisine ouverte sur un grand salon séjour, une chambre, un cellier attenant à la cuisine et un wc. À l'étage, le palier dessert 3 belles chambres dont une avec dressing, une salle de bains avec wc et une salle de douche.

Le modèle Séléné est disponible en plusieurs surfaces à partir de 172.492 €.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



Le Mee-sur-Seine (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m². Maison contemporaine de 150 m² avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m² et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing. Prix global indicatif de 385 000 €.

■ MODÈLE CHATILLON de 146 m²



FRETAY (91). Sur un terrain d'environ 521 m². Modèle de 133 m². Entrée, cuisine, séjour, salon, 5 chambres dont une suite parentale, salle de bains. Prix global indicatif de 528 360 €.



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 m². Côté nuit, 3 belles chambres de 11 m², une salle de bain de 6 m² avec baignoire et un wc indépendant. Intégré à la maison, un garage de 16 m². 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 m²



La-Ville-du-Bois (91). Sur un terrain de 488 m²
Salon/séjour de 35 m², 3 chambres, garage.
Prix : 396 105 € (hors frais de notaire).

■ MODÈLE LOGISTYLE de 117 m²



Mouroux (77). Sur un terrain de 990 m²
Ossature bois, 6 pièces, 4 chambres, garage.
Prix : 364 000 (hors frais de notaire).



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

MAISON DE PLAIN PIED AVEC GRANDE TERRASSE COUVERTE DE 104 À 115 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC GARAGE INTÉGRÉ.
PRIX À PARTIR DE 152 900 €*

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

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



Corniches et gouttières

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

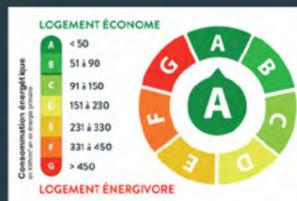
GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

MAISON MODULABLE PROPOSANT 9 COMBINAISONS D'AGENCEMENT. DE 90 À 104 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC OU SANS GARAGE INTÉGRÉ.
PRIX À PARTIR DE 145 900 €*

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

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



Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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

■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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



Modèle VISION

la maison de demain



Les constructeurs de maisons individuelles sont aujourd'hui contraints par la réglementation (RT 2012) de construire des maisons qui consomment peu d'énergie, qui ont un faible impact sur l'environnement et qui assurent à leurs habitants un intérieur sain et agréable à vivre en toutes saisons. Mais certains d'entre eux vont plus loin et conçoivent des modèles de maisons dont le bâti et les équipements assurent une performance énergétique supérieure et un grand confort. C'est le cas de Maisons Pierre avec sa gamme Confort Plus : 4 modèles de maisons basse consommation personnalisables, construits avec des matériaux et des techniques innovantes et entièrement connectés. La maison selon Maisons Pierre est durable et saine, très bien isolée, sans pour autant perdre en confort ni en fonctionnalités.

UNE GRANDE MAISON POUR TOUTE LA FAMILLE

La maison Vision est une maison spacieuse conçue pour abriter une famille et lui offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel. Ses 138 m² répartis sur deux niveaux sont organisés pour assurer la tranquillité de chacun dans la maison, tout en ménageant des espaces de vie commune vastes et conviviaux.

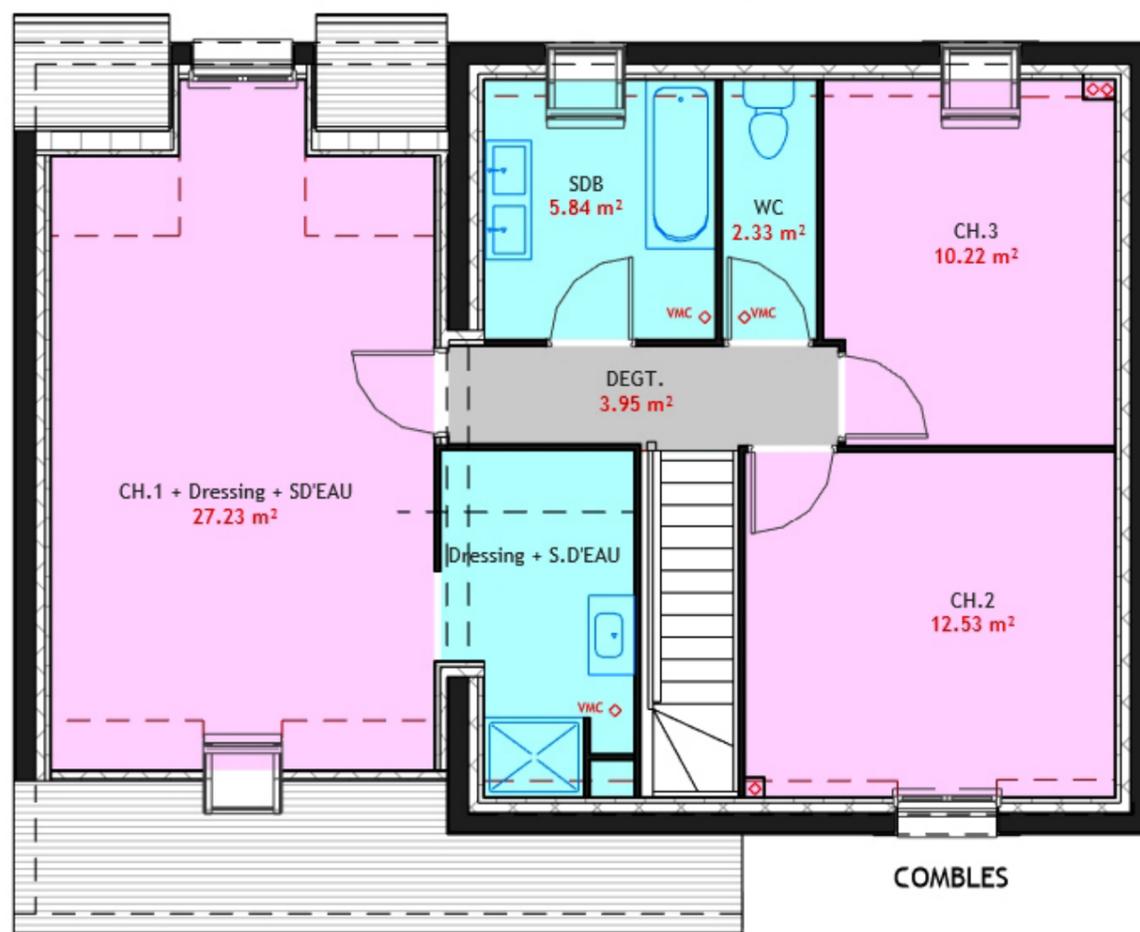
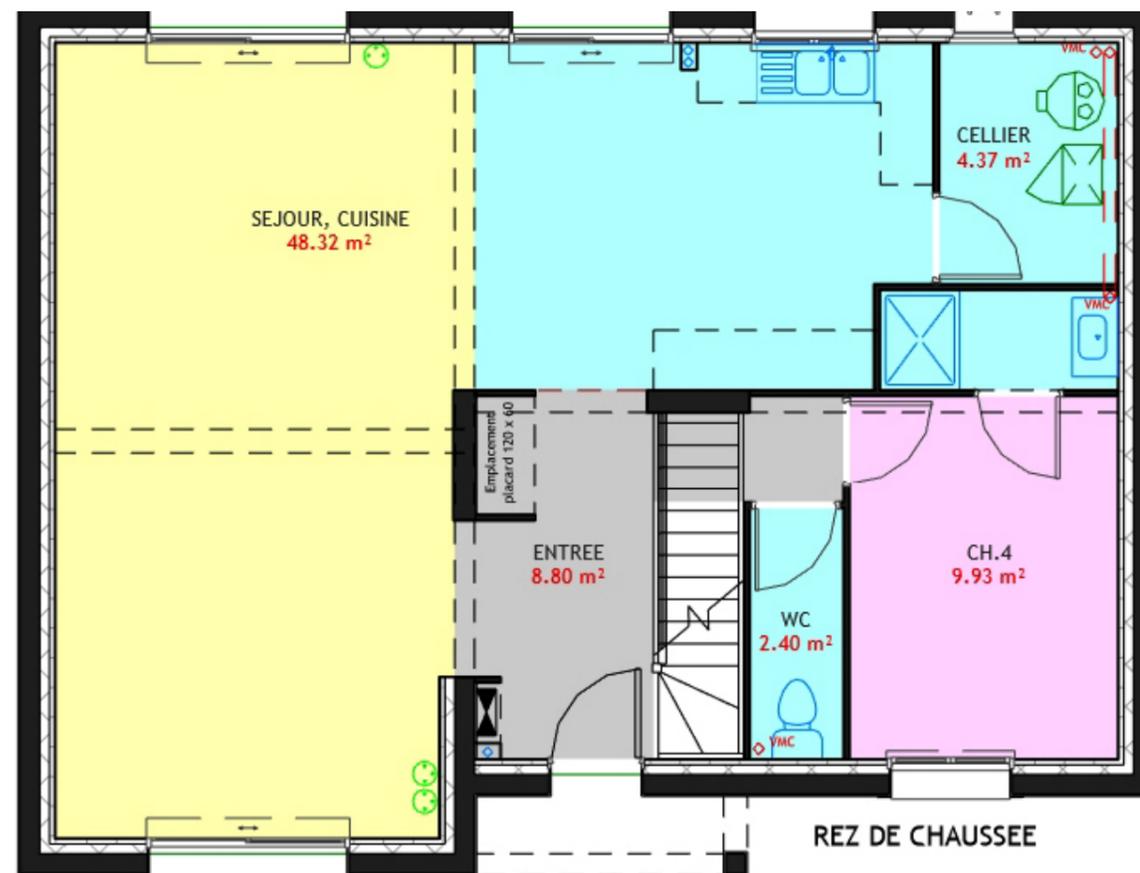
Le rez-de-chaussée rassemble les pièces de vie, desservies par une entrée de presque 9m², un véritable espace, avec placards.

Le vaste séjour ouvre sur une cuisine (ouverte ou fermée, à votre convenance) formant un large espace modulable en L de plus de 48 m². Avec sa double exposition, cette grande pièce bénéficie d'un maximum de lumière naturelle.

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

Pour compléter ce niveau, une chambre de 10m², indépendante, et disposant de sa propre salle d'eau privative, et un accès immédiat aux wc (séparés). Cette chambre, qui peut aussi servir de bureau par exemple, ou de chambre d'amis, si elle n'est pas occupée par un membre de la famille.

À l'étage, on trouve les pièces "intimes" composées de 2 chambres de 10 et 12,50 m² et une suite parentale de 27 m² avec dressing et salle d'eau. Cette grande pièce avec double exposition isolée des autres fera rêver les plus exigeants en la matière.



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

UNE MAISON POUR DEMAIN

UNE MAISON PERFORMANTE, DURABLE ET SAINTE

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

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

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

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



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

UN CHAUFFAGE PERFORMANT, ÉCONOME ET MAÎTRISÉ

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

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

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



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

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

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



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

UNE MAISON QUI PRODUIT SA PROPRE ÉNERGIE

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

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

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



UNE MAISON ENTIÈREMENT CONNECTÉE

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

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

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



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

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





Modèle CAMÉLIA

grande maison pour petits terrains



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

Camélia est une maison avec combles aménagés de 115 m², avec 4 chambres et un garage intégré. De style classique, son architecture présente des proportions équilibrées et des détails qui lui donnent charme et personnalité : l'avancée du pignon en façade avant, dont les lignes sont reprises par la lucarne, son porche ouvert... il est donc idéal pour accueillir une famille et lui assurer le confort au quotidien. Son architecture n'a rien à envier aux maisons plus cossues, et son aménagement intérieur fait la part belle aux grands volumes et à la lumière.

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

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

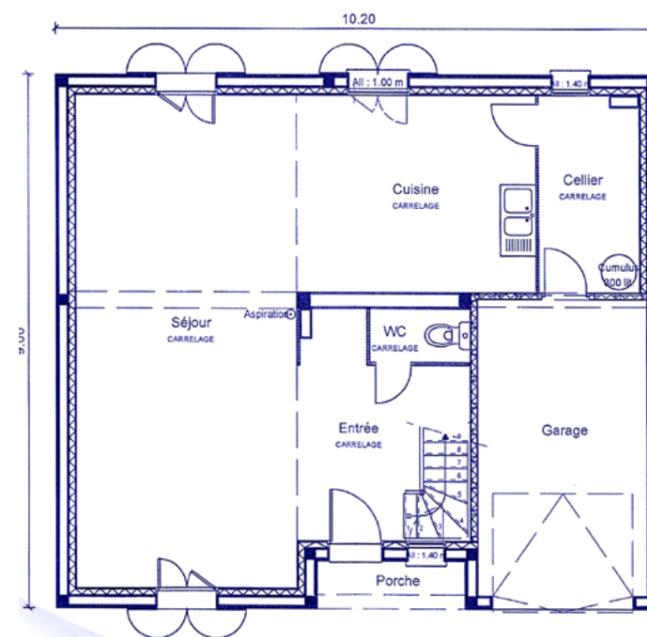
UN AMÉNAGEMENT CONFORTABLE ET FONCTIONNEL

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

UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE MAIS ORIGINALE

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

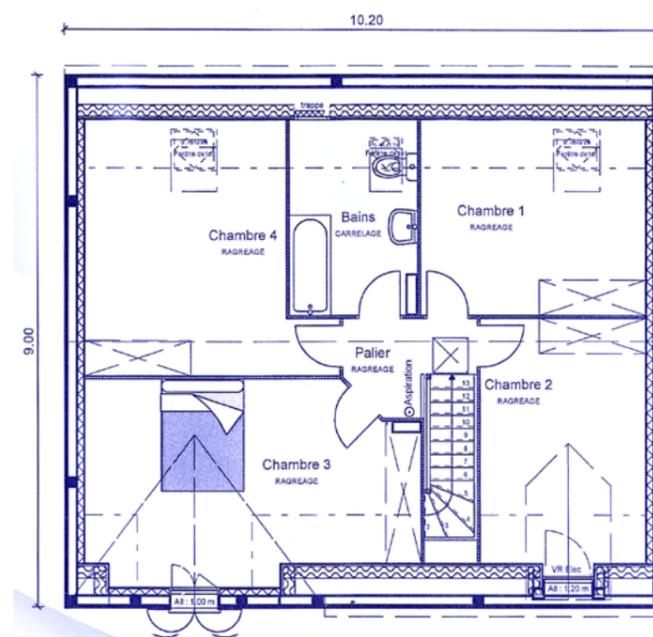
CAMÉLIA 115,67 m² Rez-de-chaussée



Au rez-de-chaussée, on débouche sur un hall d'entrée, bien pratique et de plus en plus rare dans les maisons neuves, qui dessert un séjour de 30 m² avec une double exposition. Cette vaste pièce de vie commune est très modulable, et il est possible de l'aménager de multiples manières.

La cuisine (13 m²) peut être ouverte ou fermée selon vos préférences : dans un cas comme dans l'autre, elle est suffisamment grande pour y manger en famille. Petit plus, elle dispose d'un cellier de 5 m², dans lequel se trouve un accès au garage par l'intérieur.

CAMÉLIA 115,67 m² Étage



L'étage regroupe les quatre chambres sous les toits, de manière à séparer les espaces "intimes" des pièces de vie et ainsi préserver la tranquillité de tous dans la maison. Elles aussi sont spacieuses : elles mesurent 10, 13 et 14 m² et sont équipées de placards de rangement. Une salle de bain avec baignoire et fenêtre se situe sur le même palier.

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

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





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 ainsi que votre mode de vie.

01 82 77 00 91
www.lepavillonfrancais.fr
contact@lepavillonfrancais.fr

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

LES SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DE PAVILLON FRANÇAIS

LA SOLUTION ULTRA COMPACTE : GAZ + PV

Grâce à la nouvelle génération de chaudière gaz à condensation, vous pouvez réaliser jusqu'à 40% d'économie par rapport à une chaudière classique. Le chauffage gaz garanti un confort constant dans toutes les pièces de la maison, il est aussi bien adapté pour chauffer les grandes pièces que les plus petites.



La chaudière à condensation produit de l'eau chaude sanitaire de façon instantanée grâce à un système de micro accumulation. La chaudière s'intègre directement dans la cuisine sans nécessiter d'espace technique.

Nous associons la chaudière à une mini installation photovoltaïque qui permet de produire une partie de votre électricité en autoconsommation couvrant ainsi les besoins en ENR exigés par la RT2012

LA SOLUTION ÉCONOME : GAZ + CETHI

Grâce à la nouvelle génération de chaudière gaz à condensation, vous pouvez réaliser jusqu'à 40% d'économie par rapport à une chaudière classique. Le chauffage gaz garanti un confort constant dans toutes les pièces de la maison, il est aussi bien adapté pour chauffer les grandes pièces que les plus



petites. La chaudière fonctionnant uniquement pour le chauffage, nous associons la chaudière à un chauffe-eau thermodynamique pour produire l'eau chaude sanitaire.

LA SOLUTION PERFORMANTE



Une pompe à chaleur récupère les calories présentes dans l'air pour chauffer l'eau servant d'une part au chauffage et d'autre part aux usages sanitaires, cette solution garantie le même niveau de confort qu'un chauffage gaz.

LA SOLUTION INNOVANTE : ELEC + CETHI

En combinant les performances de l'isolation de la maison, la maîtrise de sa conception par l'optimisation des apports

solaires, la qualité de sa réalisation traduit par l'étanchéité à l'air, et le confort d'équipements valorisés par la moteur de calcul RT2012 comme la centralisation des volets roulants, une ventilation double flux, Le Pavillon Français est en mesure de vous proposer une solution de chauffage électrique intelligent, confortable et économe (radiants solius écodomo de Atlantic) associé à une production d'eau chaude thermodynamique



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

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



LA SALLE DE BAIN, une pièce essentielle

Utilisée au quotidien par l'ensemble de la famille, la salle de bain est un incontournable dans votre projet de maison. Elle se doit d'être à la fois pratique et fonctionnelle, sans oublier la décoration, dont le rôle est primordial pour profiter pleinement de la salle de bain au quotidien et dans les moments de détente.



DOUCHE, BAIN OU LES DEUX ?

Quelque soit la taille de votre future maison, il est incontournable de se pencher sur la salle de bain. Mais la première question que vous devrez vous poser concerne le choix d'une salle d'eau ou d'une salle de bain ? Pouvez-vous mettre les deux ?

BAIGNOIRE OU DOUCHE

Une salle de bain implique qu'il y aura une baignoire, donc nécessite un plus grand espace qu'une salle d'eau qui elle, disposera une douche.

Si vous avez des enfants encore en bas âge ou si bien sûr vous aimez prendre des bains, il est préférable d'opter pour une salle de bain.

Il existe différents types et formes de baignoires :

- d'angle,
- collée au mur
- ou centrale sur pieds.

En revanche, pour d'autres la praticité de la douche, notamment quand on pense à ses vieux jours, fait pencher plutôt vers une salle d'eau. Il peut s'agir d'une douche à l'italienne ou tout simplement d'un bac de douche.

SALLE D'EAU PRIVATIVE ET SALLE DE BAIN

Les suites parentales, incluent la plupart du temps, une salle d'eau privative ou au moins une douche.



Dans ce cas, comme dans d'autres, il n'est pas rare d'avoir à la fois une salle d'eau et une salle de bain dans la maison. La salle d'eau est privative pour l'une des chambres et la salle de bain avec baignoire est utilisée par les occupants des chambres qui n'en disposent pas (souvent les enfants, mais pas forcément) au quotidien et les invités de manière ponctuelle.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE POUR LA SALLE DE BAIN

UNE SALLE DE BAIN ACCESSIBLE

Généralement la salle de bain se situe à proximité des chambres. Bien sûr, comme vu précédemment, lorsqu'il y a une suite parentale la salle d'eau a un accès direct dans la chambre, avec ou sans ouverture.

Si votre future maison est à étage, il y aura probablement au moins une salle de bain à l'étage. Afin de limiter les dépenses en termes de canalisations, et d'optimiser les installations, la salle de bain est très souvent placée au dessus de la cuisine ou d'une autre salle d'eau.

QUID DES WC ? INTÉGRÉS OU SÉPARÉS ?

Peut également se poser la question des wc intégrés à la salle de bain ou indépendants.

- Dans le cas d'une suite parentale, il n'est pas gênant d'avoir des toilettes intégrés bien au contraire.
- En revanche, dans les autres cas, il est plus confortable de ne pas intégrer les wc dans votre salle de bain, mais plutôt de prévoir une pièce fermée à part, accolée à celle-ci.

HABILLER SA SALLE DE BAIN

Il existe de nombreuses possibilités d'aménagement et de décoration pour votre salle de bain.

AU SOL, DU CARRELAGE, ET PAS SEULEMENT

Pour les revêtements de sol, le carrelage est ce qu'il y a de plus simple à entretenir dans les pièces humides.

Toutefois, il est tout à fait possible d'envisager de poser d'autres types de revêtement au sol de votre salle de bain :

- du béton ciré,
- de la pierre
- et même du bois.

AUX MURS, CARRELAGE ET/OU PEINTURE

Concernant les revêtements de mur, on aura le choix entre carrelage, peinture spéciale salle de bain ou panneaux décoratifs.



Dans tous les cas il existe de nombreuses teintes et aspects pour réaliser une salle de bain à votre image.

UN LAVABO SIMPLE OU DOUBLE VASQUE ?

Le choix d'installer un lavabo simple ou double dépend de vous, c'est une question d'espace : selon les plans de votre maison et la taille et le nombre de salles de bain et/ d'eau. et de goût...

Cependant, pour une famille nombreuse, une double vasque permet que plusieurs personnes occupent la salle de bain en même temps, surtout le matin quand tout le monde en a besoin à la même heure...

ET DES RANGEMENTS !

Toutefois, même si la salle de bain est un lieu de passage, n'oubliez pas d'y prévoir des rangements.

- un meuble sous vasque permet de ranger les serviettes et autres affaires de toilettes,
- que des étagères ou une colonne fermée ou ouverte permettent de compléter,
- et enfin un sèche serviette est un plus très apprécié en hiver pour faire sécher plus rapidement les serviettes mais aussi et surtout cela permet d'avoir des serviettes chaudes en sortant de l'eau !

AMÉNAGER LES COMBLES

Une maison avec combles aménagés ou aménageables permet de gagner de l'espace dans la maison et d'augmenter le nombre de pièces. Qu'il soit utilisé tout de suite ou plus tard, l'espace des combles situé sous la toiture doit être pensé pour son aménagement dès la conception de la maison. Il nécessite en effet quelques travaux pour le rendre habitable.



Modèle Maisons LOL

QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

L'aménagement des combles permet d'augmenter la surface de sa maison à moindre coût et d'exploiter au maximum toute la surface habitable de la maison.

L'aménagement des combles est une technique relativement aisée à mettre en œuvre, à condition d'y penser dès la conception de la maison, et de remplir quelques conditions en termes d'architecture.

POUR RENDRE LES COMBLES HABITABLES,

- la hauteur sous plafond doit être d'au moins 1,80 m
- la pente du toit doit être d'au moins 30°.

Dans la majorité des cas, les maisons neuves sont construites avec une charpente traditionnelle, qui libère un espace sous le toit et facilite ainsi l'aménagement des combles. Cela permet de gagner au minimum 10 à 20 m² mais parfois bien plus.

TRAVAUX PRÉALABLES

ISOLER LES COMBLES

30% des déperditions thermiques d'une maison individuelle passent par la toiture, l'isolation des

combles est donc très importante, qu'ils soient aménagés, aménageables ou perdus. Celle-ci se fait par l'intérieur, avec des panneaux isolants (type laine de verre, de roche, etc.) posés entre les fixations de la charpente.

BIEN PLACER LES OUVERTURES

Il faut prévoir des ouvertures sur la toiture dans le cas de combles aménagés, pour apporter de la lumière naturelle et assurer la bonne ventilation des pièces situées sous le toit.

Des fenêtres classiques peuvent être installées au niveau des pignons, et pour le reste, des lucarnes ou des fenêtres de toit.



Si l'aménagement des combles est prévu dès le départ, l'emplacement des ouvertures correspond aux pièces prévues (chambres, sanitaires ou autre).

Si vous pensez aménager vos combles dans un second temps, il faudra tout de même envisager la configuration de ce niveau afin notamment de placer les ouvertures à des emplacements utiles et pratiques.

Il est donc important de réfléchir en amont aux pièces que vous souhaitez installer afin de prévoir la taille, le type et l'emplacement des fenêtres pour les adapter à l'usage et à l'orientation de la maison.

MATÉRIAUX, TYPE D'OUVERTURE, ISOLATION

Bois, PVC ou aluminium sont les principaux matériaux des fenêtres de toit. Ils permettent une bonne isolation thermique et phonique, l'aluminium étant le moins isolant.

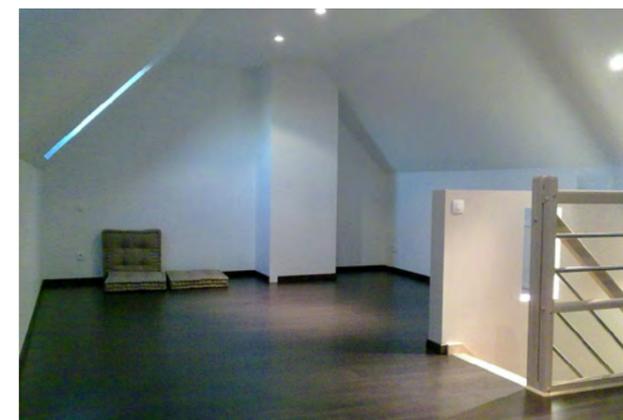
Prévoir le rôle et l'équipement de chaque pièce permet de choisir quel type d'ouverture il vous faut.

- Ouverture par projection : le bas de la fenêtre s'ouvre vers l'extérieur.
- Ouverture latérale : la fenêtre est poussée vers l'extérieur.
- Ouverture par rotation : on tire le haut vers le bas puis on fait pivoter la fenêtre. Ce système prend de la place et n'est pas très conseillé pour des combles aménagés.

Quelque soit le type de fenêtre choisi, l'isolation thermique et phonique est indispensable. Idéalement, privilégiez le double vitrage avec un filtre teinté pour filtrer les rayons UV l'été. Une pièce sous toiture avec une mauvaise isolation peut rapidement être invivable.

PRÉVOIR UN ACCÈS AUX COMBLES

il faudra aussi penser à l'accès aux pièces situées sous le toit. Pour qu'elles soient praticables et



agréables à vivre, il est important de pouvoir s'y rendre facilement.

Dans le cas d'une maison livrée avec combles aménagés, votre constructeur élaborera les plans avec un escalier.

Dans le cas où vous aménageriez vos combles plus tard, il faut penser à l'emplacement de l'escalier en amont. En général, la trappe d'accès aux combles est située à l'emplacement présumé d'un futur escalier.

QUELLES PIÈCES SOUS LES TOITS ?

Il est possible d'aménager tout type de pièces dans les combles.

La plupart du temps, les acquéreurs choisissent d'installer une ou plusieurs chambres et/ou un bureau sous les toits. En fonction de leurs besoins et de leur budget, ils prévoient de cloisonner et équiper les pièces plus tard, quand la famille s'agrandit.

Dans le cas où vous prévoiriez d'installer une ou plusieurs chambres sous les combles, il peut être utile de penser à une salle de bain ou une salle d'eau, à prévoir dans les travaux de plomberie, d'électricité et de ventilation de la maison.

Et si vous envisagez d'y mettre une baignoire ou un chauffe-eau plus tard, il faudra également le préciser à votre constructeur, car il devra prévoir un plancher suffisamment résistant pour en supporter le poids.



Dans le cas d'une maison avec combles aménagés, le constructeur concevra votre maison en fonction de la configuration que vous aurez choisie, et prévoira donc les différents travaux installations et équipement des combles en fonction.

EAU CHAUDE SANITAIRE

quelles solutions pour ma maison ?

La production d'eau chaude est essentielle dans le quotidien d'un foyer. Douche ou bain, vaisselle ou encore chauffage, autant d'utilisations qui rendent l'eau chaude indispensable dans votre maison. Plusieurs possibilités s'offrent à vous pour produire l'eau chaude sanitaire de votre maison, notamment une chaudière ou un ballon d'eau chaude. Le choix est vaste, et il est primordial d'analyser vos futures consommations afin de trouver l'installation qui vous conviendra le mieux.



■ AVEC LA CHAUDIÈRE, DE L'EAU CHAUDE INSTANTANÉMENT

La chaudière est un système de production de chaleur qui permet d'obtenir de l'eau chaude de manière instantanée.

L'eau froide passe par un échangeur se situant dans la chaudière, qui chauffe l'eau immédiatement.

C'est notamment l'option qui est privilégiée lorsqu'il n'y a pas assez de place dans votre future maison pour y installer un système de stockage de l'eau.

Il existe deux principaux types de chaudière :

■ CHAUDIÈRE À CONDENSATION

Actuellement, la chaudière à condensation est la plus performante des chaudières. C'est aussi la plus économique.

Elle récupère les calories présentes dans la fumée de combustion afin de préchauffer l'eau et donc limiter l'utilisation d'énergie.

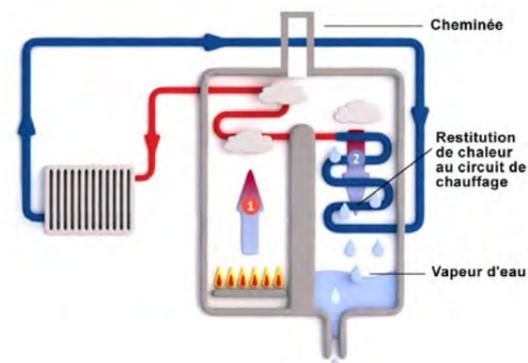
Les fumées sont composées de vapeur d'eau issue d'un combustible brûlé (bois ou gaz naturel, les chaudières au fioul ne sont désormais plus autorisées).

■ CHAUDIÈRE À BASSE TEMPÉRATURE

Anciennement, les chaudières chauffaient l'eau à très haute température (90°C) sans que cela ne soit réellement nécessaire pour notre utilisation. La chaudière basse température chauffe l'eau à 40°C et offre donc un meilleur rendement en rejetant des fumées à basse température.

Les chaudières nouvelle génération font partie des installations qui permettent de limiter les consommations d'énergie lors de la production d'eau chaude sanitaire.

Toutefois, l'inconvénient principal de la chaudière est que l'eau va couler un certain temps froide



avant de devenir chaude. La consommation d'eau peut donc être plus importante et se répercuter sur les factures.

C'est en cela que le ballon d'eau chaude est intéressant.

■ LE BALLON, DE L'EAU CHAUDE À TOUT MOMENT

Le ballon d'eau chaude permet de stocker une quantité d'eau importante déjà chaude afin de pouvoir s'en servir immédiatement.

Il s'agit d'un système dit « d'accumulation », avec un échangeur présent directement dans le ballon où est stockée l'eau.

Dès que l'eau arrive dans le ballon, elle est immédiatement chauffée et reste chaude jusqu'à utilisation.

Il existe là aussi plusieurs types de ballon d'eau chaude :



■ LE BALLON THERMODYNAMIQUE

Le ballon thermodynamique est une des solutions les plus efficaces et les plus économes en énergie pour produire de l'eau chaude sanitaire.

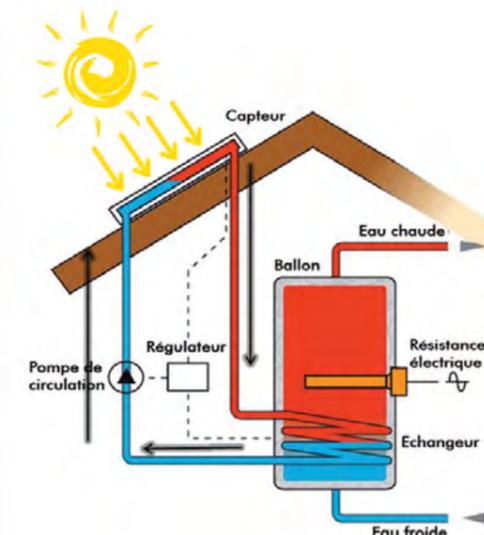
Tout comme la pompe à chaleur, le ballon thermodynamique utilise les calories de l'air ambiant pour chauffer l'eau.

■ LE CHAUFFE-EAU SOLAIRE

Couplé à des panneaux solaire, le chauffe-eau solaire utilise l'énergie du soleil pour chauffer l'eau.

Toutefois, ce n'est pas une solution qui permet de fournir l'intégralité de l'eau chaude dont vous aurez besoin. Cependant c'est une solution d'appoint qui permet des économies d'énergie puisqu'elle se base sur l'utilisation d'une énergie renouvelable.

Aucune de ces solutions pour produire de l'eau chaude sanitaire n'est meilleure qu'une autre.



En fonction de vos consommations et du nombre de personne qui composent votre foyer, il peut être plus intéressant d'opter pour l'une ou l'autre de ces options. Certaines de ces installations sont par ailleurs favorisées par l'Etat, qui propose des aides à la rénovation énergétique.

N'hésitez pas à demander conseil à votre constructeur, il pourra vous aiguiller dans votre choix.



HABILLER LA FAÇADE DE SA MAISON

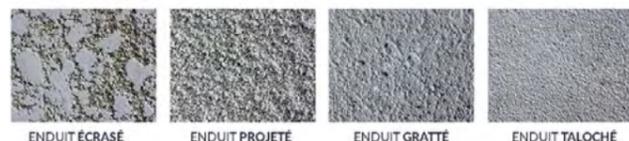
Faire construire sa maison permet de la penser à sa façon. De la forme à la taille, jusqu'à l'aménagement des pièces, tout est fait pour coller au maximum à votre image. L'une des premières choses que l'on aperçoit en voyant votre maison est la façade. Il est donc essentiel qu'elle vous plaise. Il existe de nombreuses possibilités pour habiller la façade de votre maison afin de vous sentir bien chez vous dès le pas de la porte.



Modèle Améthiste de Maisons Sésame

L'ENDUIT, L'HABILLAGE CLASSIQUE

L'enduit est le choix le plus courant en France pour habiller la façade de sa maison. Il est disponible dans un très grand nombre de teintes et de finitions. Il est composé d'un liant (au 1/3) et de charges minérales (au 2/3) tel que du sable ou de la poussière de marbre par exemple.



- L'enduit classique, contient un liant hydraulique, doit être préparé sur place. Il nécessite 2 à 3 couches.
- Il existe également un enduit mono couche prêt à l'emploi qui permet de gagner du temps sur la mise en œuvre.

Posé directement sur les parpaings ou sur l'isolant dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), il peut être projeté, écrasé, lissé, taloché ou gratté.



Chaque technique donne un résultat différent :

- lorsqu'il est projeté avec une machine, le rendu est assez rugueux
- lorsqu'il est appliqué manuellement à la taloche, le rendu sera bien plus lisse.

QUEL HABILLAGE POUR MA FAÇADE ?

Le bardage est le plus souvent utilisé pour habiller la façade des maisons dites « écologiques » et va de pair avec une isolation thermique par l'extérieur (ITE), mais pas obligatoirement.

Il se présente sous la forme de lames fixées au niveau de l'ossature de la maison, tout en laissant une

lame d'air pour éviter l'humidité. Il existe plusieurs types de bardages, les principaux étant le bois, le PVC et depuis peu l'aluminium.

LE BARDAGE PVC



Les lames en PVC sont peu coûteuses et ne demandent que très peu d'entretien. Elles sont par contre moins résistantes dans le temps malgré les traitements anti-UV.

LE BARDAGE BOIS

Pour un rendu plus naturel et durable, le bois est bien sûr favorisé. Il demande cependant un petit peu plus d'entretien.

Il est possible de peindre les lames ou de les laisser naturelles, sachant que le bois a tendance à griser s'il n'est pas traité.



LE BARDAGE MÉTALLIQUE

Le métallique commence à se déployer, notamment sur des maisons au style industriel. Le métal étant faiblement isolant, il est installé en double peau c'est à dire par dessus une couche d'isolant.

Résistant au feu et aux attaques d'insectes, il est également très facile d'entretien. En revanche, il est assez sensible au chocs et pas du tout compatible avec des maisons en bord de mer.

L'ARDOISE, PAS QUE POUR LES TOITS !

Il est vrai qu'au premier abord, lorsque l'on parle d'ardoise, on pense tout de suite à une toiture. Mais

c'est aussi une option très esthétique pour habiller la façade de sa maison.

L'ardoise est un matériau naturel qui est très résistant et qui correspond parfaitement à la volonté d'une maison plus écologique.

L'ardoise est totalement imperméable et non poreuse ce qui protège parfaitement la maison. Comme pour tout bardage, il est indispensable de prévoir une lame d'air pour assurer une bonne ventilation.

Il existe différentes formes d'ardoise (carré, rectangle, losange...) et plusieurs façons de les poser sur votre façade, avec des clous ou avec des crochets. Il est possible de mettre de l'ardoise naturelle ou de l'ardoise synthétique, l'ardoise naturelle étant bien sûr le choix le plus cher mais le plus durable.

LE MUR VÉGÉTAL, RARE MAIS ESTHÉTIQUE ET NATUREL

En complément d'un bardage bois par exemple ou sur l'intégralité de la façade, le mur végétal est une option tout à fait envisageable.



En plus d'apporter un côté esthétique, il participe activement à la régulation de la température dans la maison et à la dépollution de l'air. Le choix des plantes doit être rigoureux pour garantir sa durabilité et l'harmonie entre les différentes variétés.

Pour le développement des plantes, il faut installer une structure en acier, une cage en inox, une couche de feutre et un substrat. N'oubliez pas également le système d'irrigation, garant de la tenue de vos plants. Outre le fait d'embellir votre façade, toutes ces techniques permettent de protéger votre maison des intempéries, avec un rôle important dans l'isolation et dans la gestion de l'humidité.

Outre le fait d'embellir votre façade, toutes ces techniques permettent aussi et avant tout de protéger votre maison des intempéries, avec un rôle important dans l'isolation et dans la gestion de l'humidité.

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

2, av. Christian Doppler - 77700 SERRIS - Tél. 01 64 27 96 81 - siege@jpl-constructions.com

LOCATION-ACCESSION Essayer sa maison avant de l'acheter

Une solution existe afin de tester votre maison et être certain que c'est celle qu'il vous faut. Il s'agit de la location-accession, c'est-à-dire une location avec option d'achat, qui permet de réfléchir avant de vous engager sur le long terme.

La location-accession, une solution pour ceux qui hésitent à acheter une maison.

En effet, l'acquisition d'une première maison est un projet d'importance qui peut parfois faire peur. L'inconnu, l'engagement financier sur le long terme ou encore la crainte de faire des mauvais choix sont autant d'éléments qui peuvent vous amener à repousser votre projet.

POUR ACHETER PROGRESSIVEMENT VOTRE MAISON SANS APPORT

Acheter sa maison en location-accession permet d'acquérir votre bien en 2 étapes. Il s'agit d'un bon compromis pour les primo-accédants n'ayant pas forcément de gros apports et des moyens financiers limités au début.

LOUER SA MAISON AVANT DE L'ACHETER

Dans un premier temps, la maison est louée pour une durée déterminée au préalable, allant de 1 à 4 ans maximum. La durée doit être déterminée précisément lors de la signature du contrat de location.

Lorsque vous signez ce contrat, le propriétaire s'engage à vous réserver à la vente le bien occupé. Vous devrez alors lui verser 5% du prix de vente du logement afin de confirmer la réservation de celui-ci.

Contrairement à un contrat de location classique, le contrat de location-accession doit être signé devant un notaire.

Durant la période de jouissance, vous payez mensuellement en tant que locataire, un loyer au propriétaire/promoteur pour l'occupation du bien.

En plus de ce loyer, vous payez une fraction acquisitive qui constitue une sorte d'épargne pour l'achat du bien si tel est le cas.

L'avantage est que, pendant cette période de location, vous payez les charges courantes d'entretien du bien mais les gros travaux de réparation restent à la charge du propriétaire.

CHOISIR D'ACHETER OU NON APRÈS LA PÉRIODE DE LOCATION

Dans un deuxième temps, après cette période de location, vous pouvez choisir de devenir ou non propriétaire du bien. Ce choix peut être fait à la fin de la période de jouissance, déterminée lors de la

signature du contrat (avec un délais minimum de 3 mois), ou bien avant.

Si vous choisissez de devenir propriétaire de la maison, vous devrez verser au propriétaire la somme intégrale du bien, sous condition bien sur d'obtention du crédit.

En revanche, si vous ne souhaitez pas acquérir cette maison, vous ne pourrez rester dans le logement au terme de la période locative.

Le propriétaire peut vous proposer une nouvelle période de location classique mais cela n'est pas obligatoire.

La fraction acquisitive payée mensuellement vous est alors restituée par le propriétaire.

PSAL, LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION



Afin de permettre aux ménages disposant de revenus modestes de devenir propriétaires, il existe un prêt dédié, le Prêt social location-accession (PSAL).

Il s'agit d'un prêt conventionné pour l'achat d'un logement neuf intégré à une opération agréée par

l'État. Il est en plus cumulable avec d'autres aides.

Ce prêt permet de bénéficier de nombreux avantages, et notamment :

- d'un taux de TVA réduit à 5,5% sur les travaux.
- d'une minoration du prix de vente d'1% au minimum par année de location
- d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- de frais de notaire réduits et de supprimer les intérêts intercalaires.

La location-accession est possible dans un bien existant mais également dans une maison neuve.

Renseignez-vous auprès de votre constructeur de maison individuelle ou auprès d'un promoteur immobilier pour savoir s'il construit des maisons compatibles avec le régime immobilier de la location-accession.



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^e SIECLE

Le **PAVILLON**  **FRANÇAIS**

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


**maisons
BABEAU-SEGUIN**

MAISONS
Logelis 


**Maisons
EVOLUTION**
Bâtir sereinement


Déal
maisons individuelles

LES MAISONS
MTLF 

maison
LOL 


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