

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Le contrat de construction*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-de-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Maison LoL & Le Pavillon Français*





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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

## SOMMAIRE

### LE GUIDE

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

### LE CATALOGUE

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

### LES MAISONS DU MOIS

- 62 : Maison LoL  
Modèle Plain-pied
- 64 : Le Pavillon Français  
Modèle Haut de gamme

### LES ACTUALITÉS

- 68 : La piscine naturelle
- 70 : Le bien-être à domicile
- 72 : Peindre ses murs
- 74 : La phytoépuration
- 76 : Faire construire à deux
- 77 : Les règles voisinage



En couverture : Maison Lol - Tél. : 01 60 18 15 15 - [www.maisonlol.com](http://www.maisonlol.com)

### Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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



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

## Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

**LUZARCHES (95)**  
20' Roissy CDG/TGV - Accès D316  
Francilienne En bordure du Golf de Montgriffon



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

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



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

**FOSSEUSE / BORNEL (60)**  
10 mn de CHAMBLY  
Gare BORNEL - Proche A16 et N1



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

**NERY (60)**  
Proche Senlis - Accès A1



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

**NEUILLY EN THELLE (60)**  
Gare à CHAMBLY (60) - Accès D1001



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

**AVIS DE RECHERCHE !**

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

**dans les départements suivants :**  
**OISE (60) - VAL D'OISE (95) - SEINE ET MARNE (77)**  
**YVELINES (78) - SOMME (80)**  
**SEINE SAINT DENIS (93) - EURE (27)**

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

## BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

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

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

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

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

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

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

*Alain Laffarge - Directeur de la publication*

# CHOISIR SA MAISON

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



## LES MAISONS EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

## LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

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

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

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

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



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

## LES MAISONS DE VILLE

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

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

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

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

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

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



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

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



# CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



## A QUI S'ADRESSER ?

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

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

## LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

## CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

## NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

## ORIENTATION DU TERRAIN

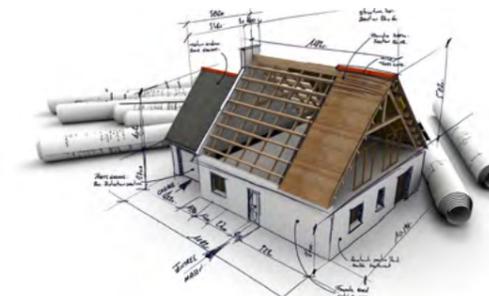
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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

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

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

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

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

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



**Ce document vous permet notamment :**

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

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

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

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

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

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

**INFO+**

**UNE MAISON INTELLIGENTE GRÂCE À LA DOMOTIQUE !**

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

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

**Ce système permet de :**

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



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

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

**CHOISIR SON CONSTRUCTEUR**

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

**CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI**

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

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

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

**CONSEILS PRATIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS**

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

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

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

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

# FAIRE CONSTRUIRE

## Une maison dans l'Oise

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



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

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

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

### ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Entre coteau et cours d'eau, la commune est idéalement située. Elle relie à la fois les réseaux des villes et villages qui s'égrènent le long de la rivière, en fond de vallée, mais aussi les villages du plateau du Thelle à ceux du Valois forestier.

Pour en savoir plus sur ce lotissement, contactez l'agence Flint Immobilier de Chaumontel (95270) 31 rue de Paris - Tél. 01 34 09 91 00

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

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

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

### à Esches (Oise)

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

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



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

# LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

## de maison individuelle (CCMI)

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

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

### QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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



# LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### ANNULATION DU CONTRAT

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

#### MODIFICATION DU CONTRAT

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

#### TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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

# BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



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

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

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

## LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

## LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

## LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

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

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



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

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

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

## LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

## LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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

INFO+

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

### CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

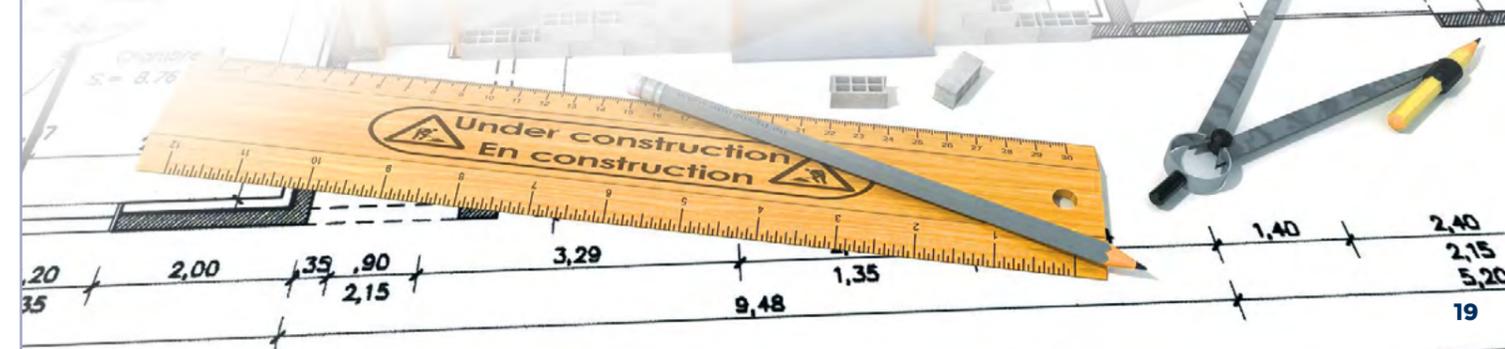
### VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



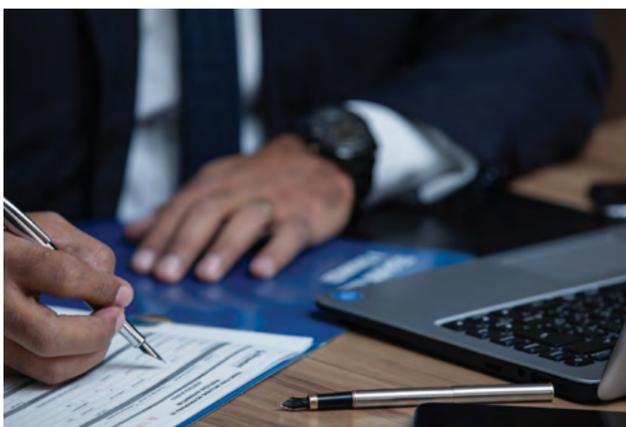
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les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



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

### LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les vices et dommages apparus après la réception.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# LA RE 2020

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

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

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

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



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

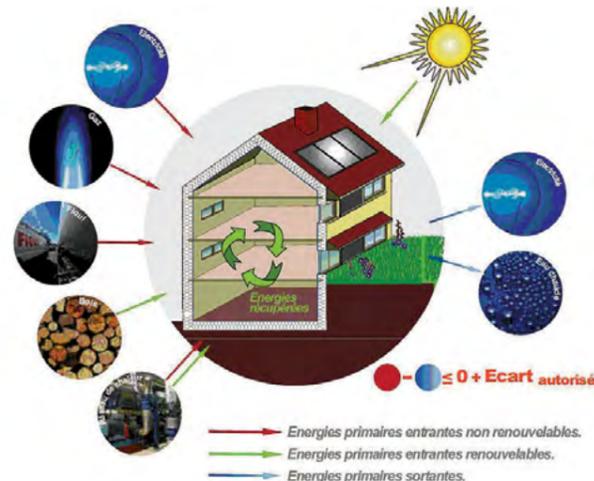
### LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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



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

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



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

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

### UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

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

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

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

### Les réglementations thermiques



### LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

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

#### ISOLATION

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

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

Voici quelques exemples :

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

### VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

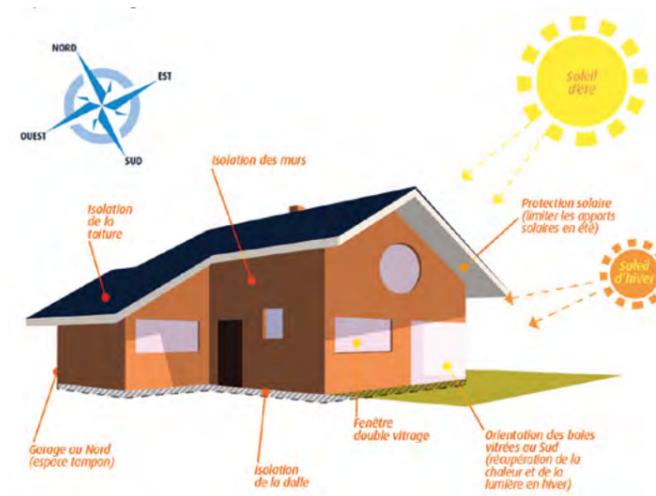
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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

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

### ORIENTATION

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



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

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

### PORTES ET FENÊTRES

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

### RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

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

# NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

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

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

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE ATRIA de 90 m<sup>2</sup>



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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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

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



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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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



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

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

## DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

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



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

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



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



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

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

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



# maisons BABEAU-SEGUIN

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



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

+ de  
23000  
maisons  
livrées



Demandez  
notre  
nouveau  
catalogue



## DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

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



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

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



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



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

Retrouvez-nous dans l'une de nos agences :

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

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

80, rue du Général de Gaulle - 77000 MELUN - Tél. : 01 60 56 56 10 - www.constructeur-idf.fr



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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

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



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

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



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



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



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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

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



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

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



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



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

# LES MAISONS BARBEY MAILLARD

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



## AGENCES :

77. Servon  
01 60 18 08 10

78. Orgeval  
01 34 01 10 92

91. La Ville du Bois  
01 69 01 08 08



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

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



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

## EXEMPLE D'OPÉRATION TERRAIN + MAISON

**MODÈLE OPÉRA** de 150 m<sup>2</sup>



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

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



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



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

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

## MODÈLE OPÉRA



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

#### ■ MODÈLE de 140 m<sup>2</sup>



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



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

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

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



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

D'un point de vue technique, les prestations de cette maison contemporaine lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique RE 2020. À partir de 123.800 €.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

#### ■ MODÈLE LOLA de 80 m<sup>2</sup>



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



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RE 2020 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 - "L'Erable" - 77127 LIEUSAIN - Tél. : 01 60 18 15 15 - [www.maisonlol.com](http://www.maisonlol.com)

Maisons à partir de  
**88.700 €**



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

Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RE 2020 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

Green Park  
7, avenue Christian Doppler  
77700 SERRIS  
Tél. 01 60 04 80 95



ZAC Université gare  
Lieu-dit "l'érable"  
77127 LIEUSAINT  
Tél. 01 60 18 15 15

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

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



Contemporaine et économique, parfaitement adaptée aux impératifs des terrains en centre ville, Lolistar est une maison très fonctionnelle, dans laquelle vous pourrez combiner convivialité et intimité. D'un point de vue technique, les prestations de cette maison lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique RE 2020. Ce modèle de 5 chambres pour une surface habitable de 101 m<sup>2</sup> se distingue par le travail sur les enduits qui donnent du rythme à la façade et soulignent son originalité. À partir de 116.900 €

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE **LOLYSEE** de 103 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE **LOLA** de 98 m<sup>2</sup>



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



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RE 2020 à un prix accessible. L'ensemble de la gamme MAISONS LOL a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir aux futurs acquéreurs le meilleur rapport qualité-prix. Bien que déjà définies, nos maisons sont personnalisables.

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



**MAISONS PIERRE**

Votre bien-être se construit ici.

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



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

**UNE RÉALISATION SOIGNÉE**

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

**UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS**

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

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

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

**UN SERVICE «TOUS COMPRIS»**

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

**MAISONS PIERRE**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

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

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



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

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



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

**LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE**



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



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 - 77242 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)

# Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

## MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m<sup>2</sup>



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

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



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



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

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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



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 m<sup>2</sup>



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

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



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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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



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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

Prix indicatif de 264.530 €.

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



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

Prix indicatif de 179.730 €.



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

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



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



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

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



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



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

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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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



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



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

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

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

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



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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE ALÉSIA de 104 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE CLUNY de 162 m<sup>2</sup>



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

 Maisons  
**EVOLUTION**  
Bâtir sereinement  
GROUPE HEXAÔM

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

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



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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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

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



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

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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m<sup>2</sup>, à 5' de la gare.  
Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.  
1<sup>er</sup> étage, 3 chambres et 2 salles de bains.  
2<sup>ème</sup> étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.  
Prix global indicatif de 920 000 €.

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



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m<sup>2</sup>, modèle contemporain.  
Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage  
À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.  
Prix global indicatif de 522 000 €.

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



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

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

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

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

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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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

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

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



Constructeur de maisons individuelles sur-mesure en Île de France.

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

*Nos sources d'inspiration ...*



**DOMEXPO NORD**

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

**SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**

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

**RAMBOUILLET**

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

**NOS AGENCES**

**MAISONS ALFORT**

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

**ORSAY**

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

**OZOIR-LA-FERRIERE**

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

**ESBLY**

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

**DAMMARIE-LES-LYS**

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

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



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 m<sup>2</sup>



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

**MODÈLE TANIT** de 175 m<sup>2</sup>



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

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.



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE AMBRE

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

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

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



### Corniches et gouttières

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

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE CONCEPT

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

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

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



### Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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

## ■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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





# Modèle PLAIN-PIED

original et baigné de lumière



Petite nouvelle de chez Maison Lol, cette maison de plain-pied de 100m<sup>2</sup> avec 3 chambres ravira les primo-accédants et tout particulièrement les familles. Elle dispose d'espaces optimisés et fonctionnels, tout en privilégiant la lumière et le confort de chacun, quel que soit le lieu où il se trouve, seul ou à plusieurs.

## ARCHITECTURE ORIGINALE ET TRÈS CONTEMPORAINE

Cette maison a tout d'une grande. Avec une emprise au sol réduite, elle s'adaptera à tous les terrains, même les plus petits, tout en permettant de profiter des espaces extérieurs.

Avec ses trois avancées de façade, à l'avant et sur le côté, elle arbore une esthétique qui change de maisons de plain-pied classiques, souvent compactes et cubiques. Le jeu des lignes des pignons et des toitures en tuiles plates de couleur graphite lui confère une certaine élégance, et compose un ensemble harmonieux.

L'habillage des façades alterne des parois revêtues de pierre et des murs enduits, à la fois sobre et distingué, et les menuiseries (porte, fenêtres et portes-fenêtres) et les gouttières en aluminium

laqué, de couleur sombre, soulignent délicatement les différentes parties de la maison et renforcent son style contemporain.

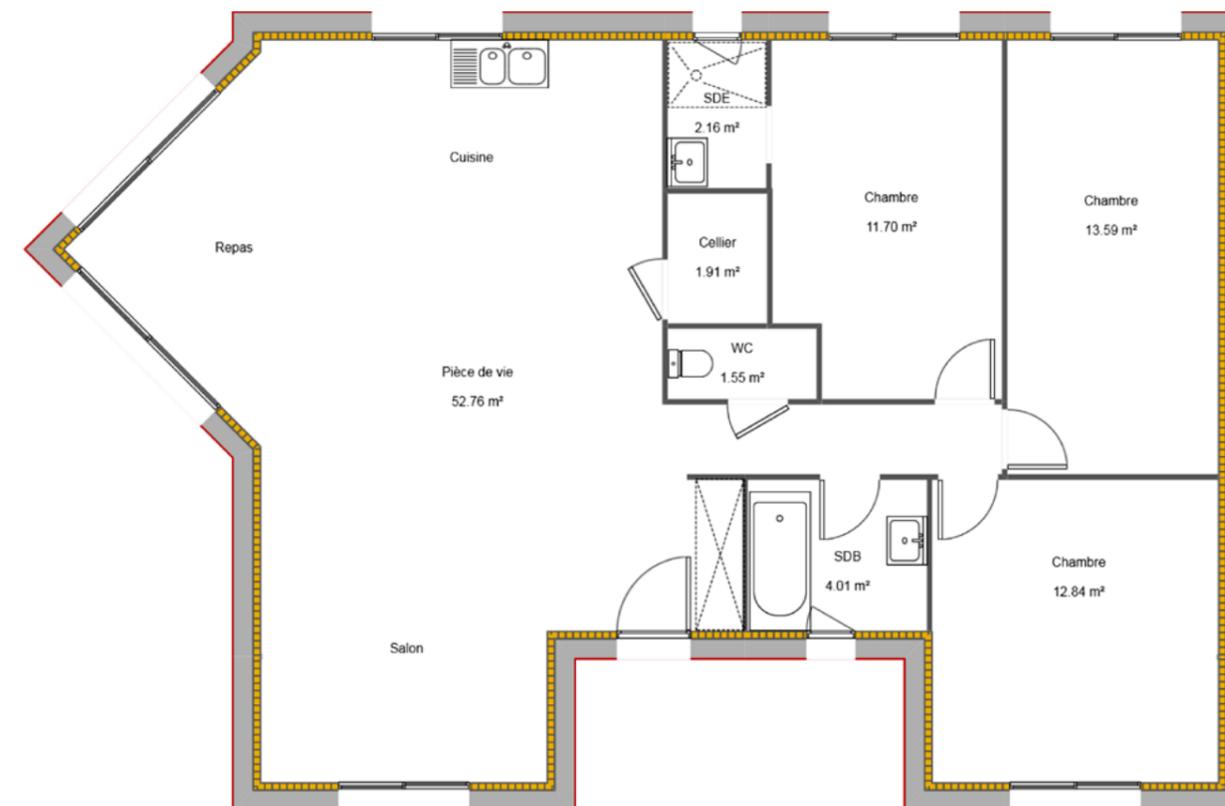
## AMÉNAGEMENT RÉUSSI

Sa forme, ni en V, ni en U, est très originale, et permet un aménagement intérieur singulier mais non moins réussi. La pièce principale bénéficie de 4 orientations et suit ainsi la course du soleil pour une maison baignée de lumière

L'entrée ouvre sur une pièce de vie de 52 m<sup>2</sup>, très modulable, dont l'aménagement dépendra des modes de vie et des envies des habitants. Sa très grande surface permet toutes sortes d'agencements. La présence d'un cellier permet en outre de masquer les appareils électroménagers et ainsi de mieux profiter de cette pièce si agréable.

Cet espace de vie commune bénéficie de 3 orientations différentes : ainsi, la pièce profite des apports lumineux tout au long de la journée, suivant la course du soleil.

Séparé de cet espace de vie à inventer, les pièces de vie intime, ou de nuit : 3 grandes chambres de 11,70, 12,84 et 13,50 m<sup>2</sup>, une salle de bains avec baignoire et fenêtre et un WC indépendant.



L'une des chambres, à aménager en suite parentale par exemple, dispose de sa propre salle d'eau.

### LES ÉQUIPEMENTS :

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur (PAC duo) et d'un plancher chauffant basse température. Cette configuration avec une chaleur douce et maîtrisée., assurera le confort été comme hiver.

Ce modèle est équipé d'un système domotique pilotable à distance (éclairage, chauffage, alarme, porte d'entrée, etc.), très pratique pour contrôler ses équipements et aussi sa consommation d'énergie.

- Porte laquée contemporaine alu (BEL'M)
- Menuiseries aluminium avec VRE
- Enduit gratté bicolor

- Habillage pierre ORSOL
- Gouttières aluminium laquées
- Tuiles plates Nobilée graphite (MONIER)
- Brise soleil à lames orientables

Cette maison semble tenir toutes ses promesses. Son prix est fixé à 190 000 € TTC (devis personnalisé sur demande).

N'oubliez pas que ce modèle est personnalisable, et que vous pouvez y apporter votre touche personnelle.

Votre conseiller Maison Lol saura vous orienter pour choisir l'habillage des façades, la couverture, les menuiseries qui correspondent à vos goûts et ainsi réaliser la maison qui vous ressemble.



# Faire construire une maison haut de gamme



Vous souhaitez surtout une maison unique, qui ne ressemble à aucune autre? La plupart sont des maisons haut de gamme, dont le standing est plus élevé que les maisons individuelles classiques créées à partir des modèles du catalogue. Le budget est donc plus conséquent, mais pour un résultat vraiment personnalisé. La maison haut de gamme est pensée et construite spécialement pour vous !

## **PASSER PAR UN CONSTRUCTEUR HAUT DE GAMME**

Qui dit maison haut de gamme dit accompagnement personnalisé. Pour cela, rien de mieux que de passer par un constructeur de maison individuelle, qui plus est spécialiste en modèle haut de gamme.

L'avantage pour vous, c'est que toutes démarches sont simplifiées. Une fois le budget connu, le constructeur s'occupe de tout et vous n'avez plus qu'à choisir étape par étape ce qui fera le charme de votre future maison.

Certains constructeurs ne proposent que des maisons sur mesure haut de gamme, tandis que d'autres proposent tous types de maisons individuelles dont

quelques unes haut de gamme et personnalisées.

Parmi les constructeurs de maisons sur mesure uniquement, Le Pavillon Français, fort d'une longue expérience de 30 ans en Île-de-France, et certifié NF Habitat, propose de construire une maison " unique qui reflète votre personnalité et votre mode de vie".

Avec sa devise " Solidarité, bonheur, excellence ", ce constructeur se propose " d'assurer le bonheur de chacun d'entre vous en construisant votre maison, adaptée à vos besoins, et à vos souhaits pour vous et votre famille "

## **CONSTRUIRE SUR MESURE**

Il y a deux façons de concrétiser votre rêve de maison haut de gamme :

- Soit le constructeur part d'un modèle qu'il propose et l'adapte tout en fonction de vos envies : des pièces supplémentaires, des tailles de pièces plus conséquentes, des finitions améliorées avec des matériaux haut de gamme...
- Soit vous venez avec vos idées, vos exigences et le constructeur vous propose un projet au plus proche

de vos envies, avec l'aide de ses architectes et de son bureau d'étude, et ce en quelques semaines. L'occasion de faire preuve de créativité tout en rendant votre maison unique.

Chez Le Pavillon français, vos désirs sont à l'honneur : chaque maison est conçue pour correspondre aux attentes des acquéreurs, conçue à partir de leurs demandes, de leur mode de vie et de leurs choix esthétiques.

Le Pavillon Français s'engage ainsi à respecter les 4 règles d'or de la maison.

- à construire votre maison dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, le CCMI, encadré par le code de la construction et de l'habitation (loi 90-1129 du 19 décembre 1990).
- à vous offrir toutes les garanties prévues en cas d'éventuel problème qui pourrait advenir durant les travaux et après la construction. Petit plus, chez Le Pavillon Français, la garantie dommage-ouvrage est comprise dans le prix !
- à réaliser une étude précise de votre terrain et une étude de sol en amont de la conception, afin de vous assurer une construction solide, durable et adaptée à la nature du sol et à la configuration de votre parcelle.
- à assurer un suivi de chantier assidu par votre conducteur de travaux (via une application dédiée).

## **UNE MAISON HAUT DE GAMME TOUTE EN LUMIÈRE ET EN VOLUME**

La majorité des personnes souhaitant une maison avec une surface conséquente. Les pièces sont volumineuses et surtout lumineuses, avec une belle hauteur sous plafond.



## **UNE MAISON PERFORMANTE ET BIEN ISOLÉE**

Les installations sont de dernière génération et bien souvent toutes connectées afin de faciliter au maximum la vie des futurs occupants.

Le Pavillon Français est pionnier en la matière : depuis les débuts de son activité, ce constructeur est soucieux de construire des maisons avec des solutions écologiques. Cette longue expérience des questions énergétiques lui permet de maîtriser les matériaux et les techniques environnementales : performance thermique, énergies renouvelables, etc., Le Pavillon Français propose des maisons en avance sur la réglementation thermique en vigueur.

## **UNE MAISON D'EXCEPTION**

Néanmoins, même si ce type de maison se permet quelques excentricités, elle garde une part classique dans les matériaux utilisés : du parquet massif pour le sol, du marbre dans la cuisine et/ou la salle de bain, un escalier sur mesure, etc.

En termes d'architecture, les maisons haut de gamme sont rarement classiques et se rapprochent plutôt du style des maisons d'architecte, avec de grandes verrières par exemple, ou un toit plat. Mais là encore, tout dépend de vos choix, de vos goûts : votre maison est entièrement personnalisée.

Enfin les aménagements ont aussi leur importance, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs, tous les détails sont importants dans ce type de maison.

Une maison haut de gamme est donc livrée parfaitement achevée, dans les moindres détails pour coller à vos envies et vos besoins. Il vous suffit simplement d'y déposer vos bagages et de commencer une nouvelle vie !



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



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



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

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

## Maisons Sésame fête ses 25 ans... et vous offre un cadeau !

25 ans... cela fait 25 ans que Maisons Sésame s'engage auprès de ses clients pour construire la maison de leurs rêves ! Avec eux, depuis 1988, nous avons imaginé, conçu et bâti plus de 10.000 maisons en Île-de-France. Nous sommes fiers d'avoir participé à ces projets de vie multiples et de les avoir concrétisés, en apportant notre savoir-faire, nos idées et nos compétences aux futurs habitants.

Fort de son expérience, Maisons Sésame a à cœur de suivre les tendances architecturales et les modes de vie actuels, pour que chacun soit satisfait de sa maison et y vive au mieux.

Mais il s'agit aussi de proposer à nos clients des modes constructifs, des matériaux et des équipements à la pointe de l'innovation en matière de construction, d'isolation, de protection de l'environnement, tout en respectant les exigences de la réglementation environnementale, la RE 2020.



Après s'être engagé en faveur de l'environnement à l'occasion de ses 20 ans, Maisons Sésame a choisi cette fois de faire un cadeau à ses clients, avec une Offre spéciale 25 ans !



Notre idée, c'est de vous faire plaisir et de nous projeter avec vous dans votre future maison. C'est pourquoi nous avons mis en place un partenariat avec le plus grand fabricant de jouets français, SMOBY®, pour vous offrir une maison « Garden House » pour que vos enfants puissent profiter au mieux de votre jardin ou même de l'intérieur. À peine arrivés dans les lieux, ils seront déjà chez eux !

Ainsi, pour tout nouveau contrat de construction de maison individuelle (5CCMI), Maisons Sésame signé en 2023 (entre le 21 février et le 31 décembre 2023), Maisons Sésame vous offre une maison « Garden House » d'une valeur unitaire de 339,99 € TTC (prix public au 09/12/2022).

Votre conseiller commercial Maisons Sésame vous remettra une carte cadeau dès la signature du contrat. Lors de votre premier rendez-vous de mise au point technique, la commande sera passée et livrée dans un délai d'un mois.

Vous êtes chaleureusement invités à fêter nos 25 ans avec SMOBY !

N'hésitez pas à nous contacter pour échanger sur votre future maison, l'étude de votre projet est gratuite !



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



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



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

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

**OFFRE SPÉCIALE 25 ANS !**

Faites construire en Ile-de-France

&

Recevez votre cadeau ANNIVERSAIRE  
1 Maison Garden House\*

ANNIVERSAIRE 25 ans !  
MAISON Sésame  
La clef de vos rêves

Smoby

FABRIQUÉ EN FRANCE

\*voir conditions sur le site

# LA PISCINE NATURELLE

## Nagez bio !

*Vous rêvez d'une piscine, pourquoi ne pas opter pour une piscine biologique ? idéal pour les amoureux de l'environnement, ce choix fait de plus en plus d'adeptes en France car il allie l'esthétique d'un bassin qui s'intègre parfaitement à votre jardin à une baignade saine*



La piscine naturelle ("baignade artificielle" est le terme officiel pour désigner ce type de bassin) s'appuie sur les propriétés de la faune et de la flore pour assurer un équilibre sanitaire.

Elle se distingue des piscines classiques car elle n'utilise aucun produit chimique. Fini les yeux qui piquent et les odeurs de chlore ! Ce sont des plantes aquatiques qui vont purifier l'eau.

Alors qu'une piscine traditionnelle détruit toute forme de vie, en utilisant des agents extérieurs tels que le chlore ou le Brome, désagréables à l'odeur et nuisibles pour la santé et l'environnement, la piscine écologique va développer un véritable écosystème faune/flore.

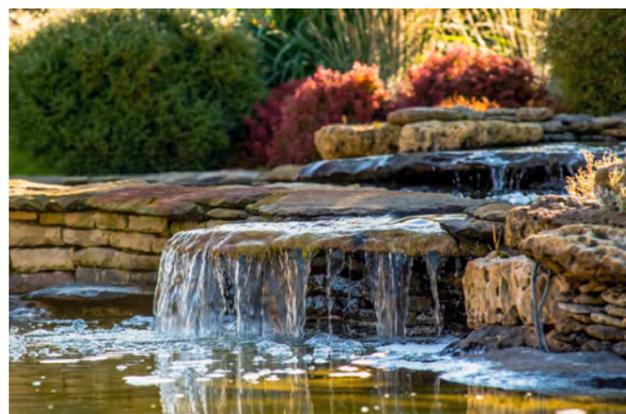
### UN FONCTIONNEMENT SIMPLE ET NATUREL.

La piscine est généralement composée de 3 parties :

- Le bassin de baignade (environ 1/3 de la surface totale)

- la zone de végétation et de régénération souvent moins profonde et composée de plantes aquatiques régénérantes
- la zone d'oxygénation et d'épuration composée de plantes à haut pouvoir filtrant.

On peut ajouter une cascade qui renforcera l'oxygénation de l'eau grâce à une circulation plus importante) et ainsi d'éviter le développement de micros algues.



La disposition de ces différentes zones est libre. Cependant, vous aurez obligatoirement recours à une pompe afin de faire circuler l'eau entre les différents bassins. Cette pompe permet à l'eau de baignade de s'écouler dans un circuit fermé dynamique qui assurera un nettoyage permanent.

Une colonne de décantation (ou rigole) recueille les éléments organiques de la zone de baignade et les oriente vers la zone de décantation. Dans cette zone de décantation, l'eau est filtrée est épurée grâce à l'action combinée des plantes aquatiques et des bactéries. La matière organique est alors minéralisée.

L'oxygénation de l'eau épurée se déroule ensuite dans la cascade. La re-minéralisation est encore accélérée. L'eau arrive ensuite dans l'espace de lagunage, aussi appelé zone de régénération. La faible profondeur et la présence de galets permettent de réchauffer la température. Les plantes également présentes complètent le processus de filtration. Le bassin de baignade est donc enrichi d'une eau pure réintroduite dans le cycle entraîné par la pompe.

### LA FLORE

Le choix des plantes des zones de végétation est primordial, n'hésitez pas à vous faire conseiller. La plantation du biotope est essentiellement constituée de plantes épuratrices (joncs, sagittaire double, phragmites, iris, pesse d'eau...) mais aussi décoratives (papyrus, nénuphars, menthes, lotus ...)



### LA FAUNE

Il est possible d'ajouter certains petits poissons qui consommeront les algues vertes et les larves de moustiques.

Attention ! Certains poissons comme la carpe génèrent de nombreuses déjections qui perturbent l'équilibre biologique de l'eau et sa transparence. D'autres détruisent la végétation aquatique. Les libellules pourront jouer un rôle important dans l'élimination des larves.

La circulation permanente de l'eau évitera la présence d'œufs de moustiques. Si vous avez la chance d'avoir quelques grenouilles, elles se feront un plaisir d'éliminer les larves tout en vous berçant de leur chant au printemps.

Plus chère à la construction et nécessitant une plus grande surface, la piscine naturelle présente cependant de nombreux avantages.

Outre son aspect harmonieux, son entretien sera moindre que pour une piscine classique donc moins onéreux. La taille des plantes se fera environ 1 fois par an. Un nettoyage des skimmers et du filtre pompe est à prévoir également. Enfin le décanteur est à vider tous les trois ou quatre ans.

Plus de produits chimiques, une préservation de la biodiversité et une qualité d'eau excellente, respectueuse des baigneurs et de l'environnement.



Si vous choisissez de faire construire ce type de piscine, consultez au préalable le plan local d'urbanisme. En matière de législation, la piscine naturelle n'est toujours pas reconnue par le Code de l'urbanisme. Un permis de construire est nécessaire pour sa réalisation si elle dépasse 2 mètres de profondeur pour une surface de plus de 100 m<sup>2</sup>, sinon, une déclaration de travaux suffit.

Aujourd'hui, certaines sociétés proposent des piscines naturelles en Kit.

Vous pouvez également transformer votre piscine traditionnelle et ainsi profiter d'un magnifique décor toute l'année.

# LE BIEN-ÊTRE À DOMICILE

Le bien-être est un élément essentiel lors de la conception de votre nouvelle maison. Il peut dépendre de plusieurs choses : une bonne luminosité, la présence d'un extérieur bien aménagé, la présence d'un poêle ou d'un chauffage réversible pour faire climatisation. Autant de possibilités qui permettent de contribuer à vous sentir bien chez vous. Pourquoi alors ne pas créer dès le début un espace dédié à la détente et à la relaxation? Il est tout à fait possible d'envisager une piscine intérieure ou un spa à domicile.



**Vérand'ART**  
Créateur de vérandas

## LA PISCINE INTÉRIEURE, ACCESSIBLE ÉTÉ COMME HIVER

De plus en plus de Français font le choix de faire construire une piscine en même temps que leur maison.

Généralement prévue à l'extérieur, il est tout aussi bien voire plus avantageux de la prévoir en intérieur.

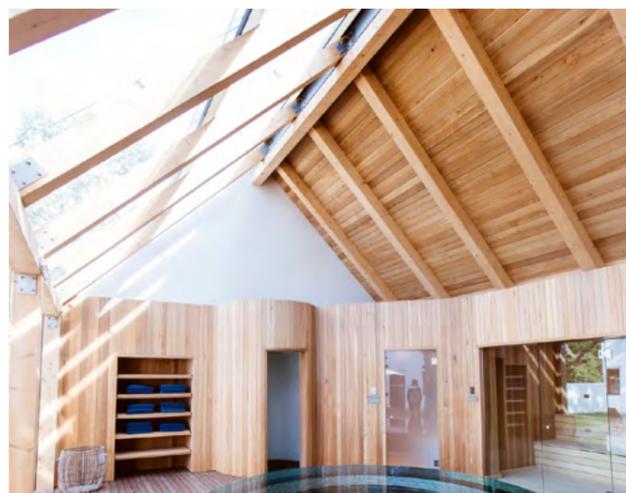
Le premier avantage, et non des moindres, pour une piscine en intérieur, elle est utilisable tout au long de l'année. L'idéal étant de la construire en RDC avec de grandes baies vitrées qui, l'hiver contribueraient au chauffage de la pièce et l'été pourraient s'ouvrir entièrement pour profiter du soleil et de la chaleur extérieure.

L'entretien est également simplifié puisque qu'elle est protégée des éléments extérieurs et donc les feuilles et insectes ne viennent pas se déposer dans la piscine.

En revanche l'isolation et la ventilation doivent être soignées, sans oublier le système de sécurité.

## CONSTRUCTION D'UNE PISCINE D'INTÉRIEUR

La réalisation d'un bassin intérieur est complexe car il doit être intégré dans une pièce où les murs porteurs de la maison sont déjà existants. Nous vous conseillons de la construire proche de votre jardin, à l'intérieur d'une pièce vitrée, ouverte sur l'extérieur, afin d'avoir une bonne luminosité.

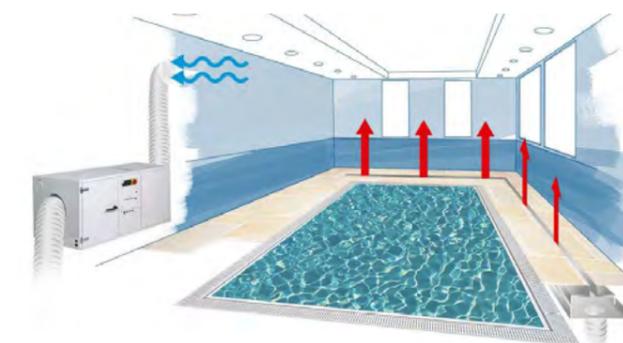


L'idéal serait de prévoir l'intégration de cette piscine dès la construction de votre maison car il est compliqué d'intégrer une piscine d'intérieur dans une maison déjà construite.

Il est possible de transformer un sous-sol en espace bien-être ou créer une extension pour accueillir votre piscine. La meilleure solution est de construire sa piscine à l'intérieur d'une véranda, ce qui laisse un grand choix de possibilités. Par exemple prévoir un accès par la maison et un autre par le jardin. La véranda apporte de la luminosité à votre piscine et donne une impression de grandeur.

Un espace devra lui être spécialement consacré sans oublier une pièce qui accueillera les équipements techniques (pompe, chauffage, régulateurs, etc.).

Il faudra également penser à l'humidité dégagée, au bruit des baigneurs et des équipements techniques et tout cela implique une bonne isolation phonique et thermique, un bon déshumidificateur\*, une bonne ventilation et surtout des revêtements anticorrosion.



\* Le déshumidificateur permet d'aspirer l'air humide et de le remplacer par de l'air sec. Il existe un grand nombre de modèles (à partir de 1600 €). L'hygrométrie idéale, c'est-à-dire le taux d'humidité, se situe entre 60% et 70%

## UN SPA À DOMICILE AVEC UN JACUZZI

Le jacuzzi est un petit espace d'eau qui grâce à un système intégré permet de produire des bulles. Il est d'ailleurs aussi appelé bain à remous.



Son but principal est de participer à la détente musculaire puisqu'en plus des bulles, l'eau est chaude.

Il existe de nombreux modèles disponibles, principalement de forme ronde, carrée ou rectangulaire.

Il peut être gonflable à installer sur votre terrasse, ou encastré comme une baignoire, à mettre dans votre salle de bain si la place le permet ou dans une pièce dédiée.

Il est donc adaptable en intérieur comme en extérieur, mais pensez toutefois à le poser sur une surface bien plane.

## UN SPA À DOMICILE AVEC UN SAUNA OU HAMMAM

Sauna ou hammam, le concept est quasiment identique : produire de la chaleur dans une pièce fermée afin de vous relaxer et d'éliminer les toxines de votre organisme.

Le sauna est plutôt un concept nordique. Il est constitué d'une pièce faite de parois en bois et est chauffé par un poêle, apportant une chaleur sèche.



A contrario, le hammam produit une chaleur moins importante mais beaucoup plus humide. Pour construire un hammam chez vous, il vous faudra une pièce entièrement carrelée.

La réglementation n'est pas contraignante. L'espace nécessaire pour un sauna ou un hammam n'a pas besoin d'être très important. Une pièce de moins de 10m<sup>2</sup> est suffisante pour créer un espace spa à domicile et profiter au maximum de moments de détente tout au long de l'année.



# PEINDRE LES MURS DE SA MAISON SOI-MÊME

Faire construire sa maison suppose des dépenses importantes pour garantir un travail bien fait dans les règles de l'art. Toutefois, il est possible de limiter le budget en faisant soi-même les travaux de décoration. Peindre les murs de sa maison neuve soi-même est à la portée de tout un chacun, mais qui demande tout de même une certaine application.



## PEINDRE SOI-MÊME À MOINDRE FRAIS

La peinture des murs ou des plafonds fait partie des travaux accessibles à tout un chacun puisqu'elle ne demande généralement que peu de connaissances techniques.

Effectivement, faire appel à un artisan permet de garantir un travail parfaitement effectué mais c'est aussi bien plus cher que de réaliser soi-même la peinture intérieure.

En moyenne, un artisan facturera 35 à 40€ du m<sup>2</sup> alors que le prix d'une peinture varie de 1 à 25€ du m<sup>2</sup>.

Tout dépend bien sûr du type de peinture choisie et du type de support (béton, plâtre...). Il faut ajouter à cela tout le matériel nécessaire pour protéger et peindre : bâches, scotch, pinces et rouleaux, etc...

Pour évaluer le coût du poste peinture, il faut se baser sur 2 critères principaux :

- La surface à peindre (murs et plafonds)
- Le type de peinture

Malgré les différents achats à prévoir, peindre soi-même les murs de sa maison neuve reste moins cher que de le faire faire par un professionnel.

## CHOISIR SA PEINTURE EN FONCTION DE L'USAGE DES PIÈCES

Il existe différentes sortes de peinture, adaptées à différents types de pièces.



L'aspect final est également varié, et il existe de nombreux types de finitions pour coller à vos préférences.

### QUELLE PEINTURE POUR QUELLE PIÈCE ?

Pour les pièces humides, les salles de bain, salles d'eau et toilettes, il est fortement conseillé de prévoir une peinture hydrofuge qui ne gonfle pas au contact de l'eau.



Pour la cuisine, il est préférable de prendre une peinture glycéro qui est plus facilement lessivable. Toutefois la glycéro est plus longue à sécher que l'acrylique et émet plus d'odeurs.

Pour une chambre d'enfant, on conseille également la peinture glycéro, pour les mêmes raisons : il sera plus simple de nettoyer les murs si les petits dessinent dessus !



Il existe également des peintures dites "bio" qui n'émettent aucun COV (composé organique volatil), qui sont légèrement plus chères.

### MONOCOUCHE OU BICOUCHE ?

Il existe des peintures monocouches, qui ne demandent qu'une seule application, et d'autres bicouches, qui nécessitent deux applications.

Pour choisir entre les deux, tout dépend de votre budget et de votre temps. Une peinture monocouche sera moins longue à appliquer qu'une peinture bicouche mais plus chère à l'achat.

### QUELLE FINITION POUR LES MURS ?

Enfin, dernier critère, la finition : il vous faudra choisir entre une peinture brillante, mate ou satinée ou même une peinture à effets ou un enduit décoratif qui donnera du cachet à vos murs.

En quelques gestes simples et avec les outils adaptés, de multiples aspects, mats ou irisés, naturels ou plus sophistiqués, donnent le ton. La seule vraie limite est celle de l'imagination.



Tout dépend de vos goûts, de vos meubles, de votre idée de la décoration de la maison. Il est tout à fait possible de combiner des finitions différentes, notamment lorsque qu'on peint les murs de sa maison neuve en couleur. Un pan de mur coloré peut être brillant et le reste de murs satinés ou mats, par exemple.

### QUELQUES CONSEILS D'APPLICATION

Avant de vous lancer dans l'application de la peinture, il est indispensable que le support soit lisse et propre.

Juste après la fin du second œuvre, si vos murs sont fait de plaques de plâtre, il faut poncer avec du papier de verre l'enduit entre les plaques. Il sera peut être aussi nécessaire de faire vous même un peu d'enduit pour que votre support (le mur) comporte le moins de défaut possible.

Une fois cette étape réalisée, appliquez-vous pour la pose de la peinture, de manière à éviter les coulures et d'obtenir un rendu lisse et propre.

Une première couche d'accroche avec une peinture spécifique peut être utile pour assurer la durabilité et la bonne application de la peinture par la suite.

Entre la pose et les différents temps de séchage, comptez environ 15 jours pour faire la peinture intégrale de votre maison.

N'hésitez pas à faire appel à vos proches dans ces moments là : peindre les murs de sa maison neuve soi-même entièrement, sans oublier les plafonds, peut être un travail fastidieux, il est donc bien plus agréable de le faire à plusieurs et dans une bonne ambiance !

# LA PHYTOÉPURATION

## Le choix écologique du traitement de l'eau

Qu'est-ce que la phytoépuration ? Avec plus de 150 litres d'eaux usées rejetées par jour et par personne, il est indispensable de choisir un système de traitement de l'eau efficace. Que l'on choisisse de faire construire une maison écologique ou plus classique, il est possible d'opter pour une installation d'assainissement non collectif très respectueuse de l'environnement grâce à la phytoépuration.



### DES PLANTES AU SERVICE DU TRAITEMENT DE L'EAU

Pour leur croissance, les plantes ont besoin de nutriments, majoritairement puisés dans le sol. Afin d'optimiser l'absorption et d'être sûr d'avoir tout ce dont elles ont besoin, certaines plantes s'associent avec des bactéries, qui vont s'installer dans leurs racines.

Il s'agit là de la symbiose, par laquelle les bactéries digèrent la matière organique et la transforment en matière minérale, ensuite absorbée et assimilée par la plante. En échange de l'apport de ces nutriments, les plantes fournissent aux bactéries de l'oxygène, indispensable à leur survie.

Ce système de symbiose entre plantes et bactéries permet d'allier l'esthétique d'un jardin et le traitement des eaux usées et ce à moindre coût et bien sûr sans odeur !

Le gros avantage, c'est qu'il n'y a pas ou très peu besoin d'énergie pour assainir l'eau. La gestion de l'écoulement peut se faire manuellement ou à l'aide d'une petite pompe, très peu énergivore.

### 3 ÉTAPES SIMPLES ET AUTONOMES

Tout comme un système classique d'assainissement, les eaux usées sont assainies en plusieurs étapes jusqu'à l'obtention d'une eau claire.

#### LE PRÉTRAITEMENT

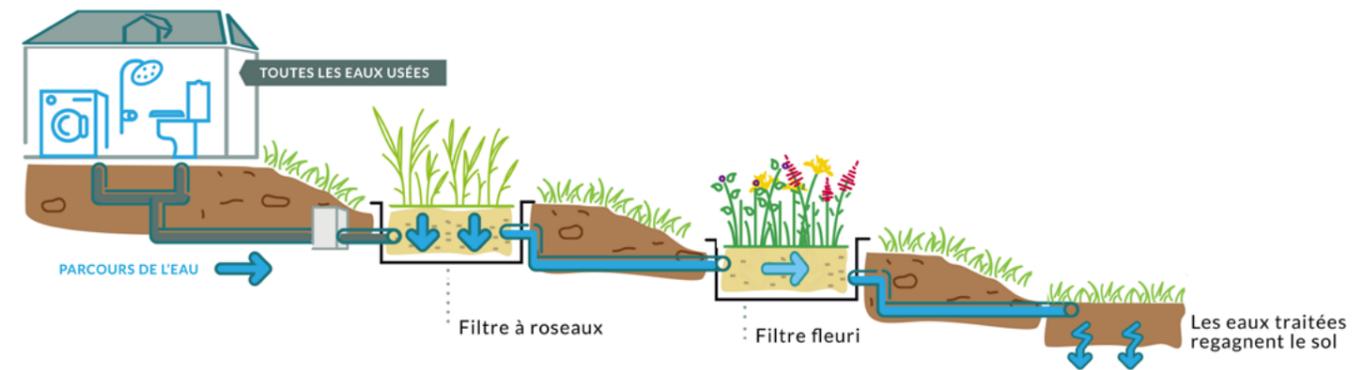
Les eaux vannes et ménagères passent par un premier bassin contenant des graviers et des plantes, bien souvent des roseaux qui ont un système racinaire très développé.

Cela permet de retenir les grosses particules et d'en faire un compost à éliminer tous les 10 ans.

#### LE TRAITEMENT DES COMPOSÉS CHIMIQUES

À la suite du premier bassin, se trouve un second bassin composé de plusieurs plantes et substrats soigneusement choisis pour leur capacité à absorber les nitrates et les phosphates contenus notamment dans les urines ou les matières fécales.

Certains composés chimiques des produits ménagers peuvent aussi être décomposés, mais il est fortement conseillé de choisir des produits écologiques pour limiter les polluants.



### LE TRAITEMENT BIOLOGIQUE

Tous les dépôts accumulés sont ensuite décomposés et transformés en produits nutritifs pour les plantes. L'écoulement peut se faire sur un filtre planté vertical (en aérobie), horizontal (en anaérobie), voire les deux.

Généralement, 2 filtres verticaux sont installés l'un à côté de l'autre, avec une alternance des écoulements afin de laisser le temps aux bactéries de dégrader correctement les polluants.

L'eau filtrée une première fois passe alors naturellement par un filtre horizontal qui se charge du traitement biologique et du traitement des composés chimiques. Pour cela, le terrain doit posséder une pente descendante minimale de 5%.

Dans le cas contraire, une pompe de relevage est à prévoir.



### UNE GRANDE VARIÉTÉ DE PLANTES ÉPURATRICES

De nombreuses plantes humides ont la capacité d'absorber le phosphate, le nitrate ou encore l'azote, qui sont les principaux polluants contenus dans les eaux usées.

Cependant, il est indispensable d'adapter le choix de ces plantes à chaque installation afin de s'adapter au climat de la région et donc être sûr de son développement. On retrouve des plantes vasculaires et non vasculaires et également des plantes émergentes persistantes comme par exemple des scirpes, des laïches, des massettes ou des nénuphars.

### INSTALLER UN SYSTÈME DE PHYTOÉPURATION

Concernant la surface que prend l'installation sur votre terrain, il faut prévoir 2 à 5 m<sup>2</sup> par personne ce qui offre un beau jardin, même s'il n'est pas accessible.



Le coût d'une station de phytoépuration revient moins cher qu'une installation classique, puisqu'il faut compter entre 4000 et 5000 € pour une maison de 4 à 5 personnes.

Une installation de phytoépuration peut demander un peu d'entretien notamment pour le fauchage des roseaux, même si le choix des plantes est adapté aux fluctuations climatiques au cours de l'année.

Alors si vous êtes prêt à vous lancer dans quelques heures de jardinage par an, n'hésitez pas à demander à votre constructeur les possibilités qui s'offrent à vous pour équiper votre maison neuve d'un système de phytoépuration.



## FAIRE CONSTRUIRE À DEUX

Faire construire une maison est le projet d'une vie qui se fait majoritairement à deux. Toutefois il n'est pas toujours simple de se mettre d'accord sur tout les points lorsque l'on fait construire sa maison à deux, et ce projet merveilleux peut vite se transformer en cauchemar pour le couple. Si de petites tensions peuvent apparaître, il est primordial d'établir dès le début une communication, et ne pas hésiter à se faire soutenir par des professionnels comme les constructeurs de maison individuelle.



### SAVOIR FAIRE DES COMPROMIS

Une fois la décision prise avec votre partenaire de faire construire votre future maison, il n'est pas rare de souhaiter le projet parfait. Mais voilà, ce qui est parfait pour vous ne l'est pas forcément pour votre moitié. Des désaccords peuvent se faire à de nombreuses étapes :

- Le choix du terrain (surface, localisation...).
- La surface de la maison.
- Le budget alloué au projet.
- La disposition des pièces.
- L'aménagement intérieur.

Cette liste est bien entendu non exhaustive car dès qu'un choix est à faire, c'est un potentiel désaccord qui apparaît. Cependant, il faut bien prendre en compte le fait que la maison doit vous plaire à tous les deux. Il est donc important de savoir faire des compromis chacun de votre côté.

Autre point important à ne pas négliger : le suivi du chantier. Il est souvent le fardeau d'une seule personne qui prendra le temps de surveiller l'avancée du chantier. Mais certaines décisions importantes peuvent être prises aussi durant cette période.

Soyez donc impliqués à deux dans cette étape, afin de limiter les conflits en cas de décisions prises dans la précipitation et sans concertation.

### 3 RÉGIMES JURIDIQUES POSSIBLES

Au delà des difficultés que peut rencontrer un couple lors de la construction de sa maison, il faut aussi anticiper sur des sujets que l'on a un peu moins envie d'aborder : la séparation et le décès. Car le régime juridique avec lequel vous construirez votre maison aura un impact sur votre futur en cas de coup dur.

#### LE MARIAGE

Le mariage est le régime le plus protecteur pour les deux époux. Notamment si vous êtes sous le régime de la communauté de bien. La maison appartiendra donc de manière équivalente aux deux époux, quelque soit la part financière apportée.

En cas de contrat de mariage, les parts sont définies dans le contrat en fonction de l'investissement de chacun.

#### LE CONCUBINAGE

Le concubinage est de loin de régime le moins protecteur en cas de décès puisque les conjoints sont considérés comme des étrangers. La personne restante ne fait pas partie des héritiers et pourra malheureusement se voir demander leur part par les héritiers.

Si toutefois une donation est faite, les droit de succession s'élève à 60%... peu avantageux dans un cas complexe comme celui-ci.

La création d'une SCI (société civile immobilière) peut être envisagée pour faciliter le rachat des parts en cas d'événement malheureux.

En cas de séparation, chacun est propriétaire à hauteur de son apport financier.

#### LE PACS

Le pacs est un intermédiaire entre le mariage et le concubinage. Les partenaires ne sont pas considérés comme des étrangers, mais sont soumis à la séparation des biens. Donc chacun est propriétaire à la hauteur de son apport.

Si toutefois vous optez pour l'indivision, il est possible d'indiquer que les conjoints sont propriétaires de manière égale, quelque soit la contribution financière.

Une facilité également en cas de décès puisque le conjoint survivant à un droit de jouissance gratuite du logement pendant 1 an et peut être exonéré de droit de succession (à condition de l'indiquer dans un testament).

N'hésitez pas à en parler rapidement à votre constructeur, au courtier ou au notaire, afin d'établir dès le début le statut juridique de la construction. De quoi débiter votre projet et construire votre maison à deux sur de bonnes bases, en toute tranquillité et en toute connaissance de cause.

## LES RÈGLES DE VOISINAGE

Lorsqu'on se lance dans un projet de maison neuve, il y a un certain nombre de règles à respecter. En matière de construction, il est indispensable de respecter certaines règles de voisinage. Car un projet rêvé peut vite devenir un cauchemar lorsque les relations entre voisins sont compliquées. Voici donc quelques règles et conseils pour vivre au mieux avec ses voisins au quotidien et préserver son intimité et celle de ses voisins.



### CODE DE L'URBANISME

La construction d'une maison est très encadrée, notamment par le code de l'urbanisme. Si la construction est autorisée sur tous les terrains, certaines distances peuvent être imposées entre 2 constructions afin de garantir à la fois l'intimité et le bon ensoleillement. De même, certaines villes peuvent vous obliger à construire une maison alignée sur la voie publique.

### LES FENÊTRES ET LES VIS-À-VIS

Il est vrai aussi que créer de nombreuses ouvertures pour profiter de la lumière naturelle est appréciable et d'ailleurs obligatoire dans la réglementation thermique. Mais attention, une fenêtre implique une vue sur l'extérieur mais aussi une vue possible sur la maison des voisins.

Afin de garantir une certaine intimité, certaines distances sont à respecter. On distingue alors 2 types d'ouverture, droite ou oblique, dont les distances minimum imposées ne sont pas tout à fait les mêmes.

Lorsque l'ouverture donne sur une vue droite, on peut voir directement chez le voisin sans aucun mouvement de tête. Il faut alors une distance minimale d'1 m 90 entre l'ouverture et la limite séparatrice.

En revanche, lorsque l'ouverture donne sur une vue oblique, la distance minimale peut être de 60 cm car il est nécessaire de faire des mouvements de tête pour voir chez le voisin.

Si la distance entre votre maison et celle du voisin est trop courte, il est possible de mettre en place un jour. Le jour est un châssis non ouvrable avec un verre opaque qui empêche toute visibilité.

### CLÔTURE DU TERRAIN & MITOYENNETÉ

Il est possible à tout moment de clôturer son terrain sur sa limite de propriété mais il est également tout à fait possible de créer une clôture en mitoyenneté.

- Si votre clôture est privée vous avez toute liberté de construction sans consulter votre voisin, ce qui n'est pas le cas en cas de clôture mitoyenne.
- Si vous faites construire et que la clôture est déjà présente, l'entretien devra se faire d'un commun accord avec votre voisin avec partage des frais engagés.



- Si vous devez faire construire un mur mitoyen, vous devez obtenir l'accord de votre voisin, qui sera ensuite signé par acte notarié.

Attention car si vous n'entretenez pas votre mur alors que pendant plus de 30 ans votre voisin le fait, le mur lui appartiendra !

### GÉRER UN DROIT DE PASSAGE

Il est possible que vous décidiez d'acheter un terrain enclavé, ne donnant sur aucune voie publique. Il vous faudra ainsi un passage pour y accéder, passage se trouvant sur la propriété de votre voisin. Vous pouvez dans ce cas exiger un droit de passage sur le terrain du voisin, en contrepartie d'une indemnité financière.

Il n'est pas toujours simple pour votre voisin d'accepter qu'une partie de sa propriété soit en libre passage pour vous. Même si vous êtes dans votre droit, il est important de parler avec lui et de limiter l'impact de votre passage sur sa vie. Le passage doit donc être le plus court et le moins gênant possible. L'entretien reste bien sûr à votre charge.

L'idéal dans les relations entre voisins est de se parler afin de régler rapidement et de manière amicale les éventuels conflits. Mais il existe aussi de nombreuses réglementations qui permettent d'encadrer les droits et la liberté de chacun à vivre paisiblement et sans son intimité.



# LES LIENS UTILES

MA FUTURE  
**MAISON**



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



  
et  
**TERRAINS  
MAISONS**

  
**CONSTRUCTEURS DE  
MAISONS**



# LES SITES DE NOS PARTENAIRES

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

Le **PAVILLON**  **FRANÇAIS**

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

  
**maisons  
BABEAU-SEGUIN**

LES MAISONS  
 **MTLF**

maison  
  
**LOL**

  
**Déal**  
maisons individuelles

LES MAISONS  
  
**Belles  
Demeures**  
DEPUIS 1925

  
**MMB**  
CONSTRUCTEUR  
DESIGNER

  
**Berval**  
la signature de référence  
GROUPE HEXAÔM

  
**Les  
Maisons  
Plairoval**  
La confiance, c'est capital  
Depuis 1955

  
**LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

  
**Maisons  
EVOLUTION**  
GROUPE HEXAÔM

**MAISONS**  
  
**Sésame**

  
**FLINT**  
IMMOBILIER