

MA FUTURE MAISON

Le guide pour bien construire !



LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

Choisir sa maison

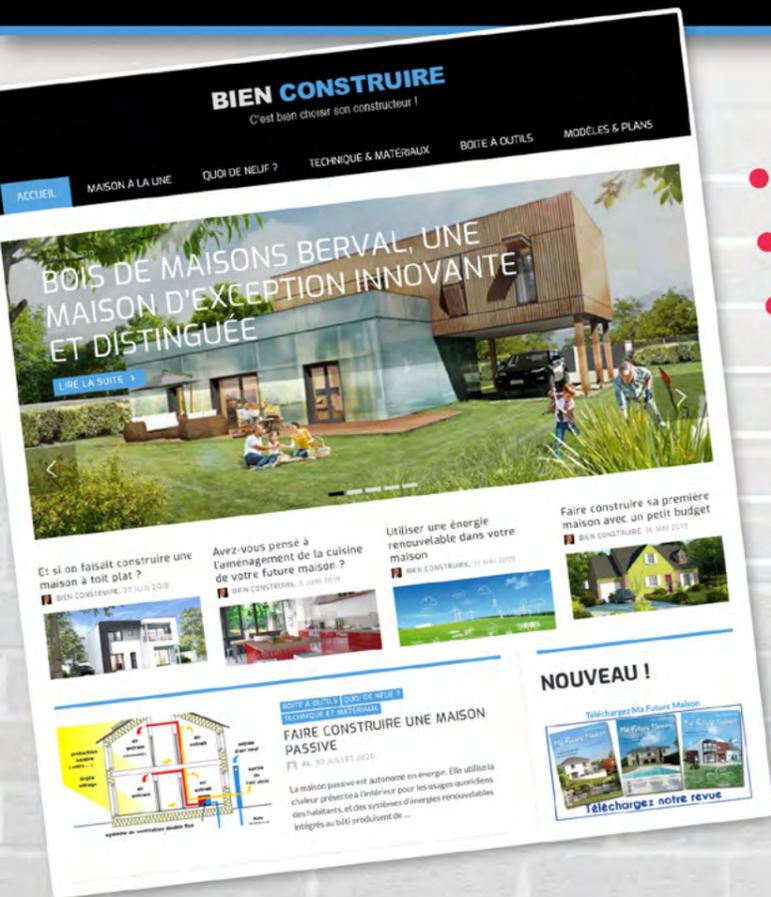
CATALOGUE DE MODÈLES

Maisons réalisées en Île-de-France

LES MAISONS DU MOIS

Maisons Sésame & Maisons Déal





- 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

- 52 : Maisons Sésame
Modèle Zircon
- 54 : Maisons Déal
Modèle Plessis

LES ACTUALITÉS

- 58 : Démolir pour construire sa maison
- 60 : L'installation électrique pour sa maison
- 62 : Cuisine ouverte ou fermée ?
- 64 : L'éclairage intérieur
- 66 : Installer une marquise
- 67 : Faire construire pour séniors

En couverture : Maisons LDT - Tél. : 03 44 96 30 30 - www.ldt.fr



Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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

Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

VILLIERS LE SEC (95)

10^{ème} Roissy CDG - proche D316 et D301



12 LOTS À BÂTIR
410 m² à 612 m²
À partir de 161 000 €* viabilisé

PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 (D1001) - 10^{ème} gare de CHAMBLY



52 LOTS À BÂTIR
475 m² à 825 m²
À partir de 104 500 €* viabilisé

FOSSEUSE / BORNEL (60)

10^{ème} gare de CHAMBLY
Gare de BORNEL - Proche A16 et N1



48 LOTS À BÂTIR
459 m² à 912 m²
À partir de 110 000 €* viabilisé

NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de CHAMBLY - Accès D1001



14 LOTS À BÂTIR
367 m² à 549 m²
À partir de 127 200 €* viabilisé

CHAMANT (60)

Beau village voisin de SENLIS



15 LOTS À BÂTIR
375 m² à 640 m²
À partir de 163 000 €* viabilisé

PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



22 LOTS À BÂTIR
195 m² à 1489 m²
À partir de 80 000 €* viabilisé

Résidence Les Jardins d'Aumale ORRY LA VILLE (60)

15^{ème} ROISSY CDG - 18^{ème} PARIS-NORD



DERNIER LOT
T3 - 63.10 m²
253 000 €* frais de notaire réduit

NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de CHAMBLY - Accès D1001



22 LOTS À BÂTIR
477 m² à 803 m²
À partir de 132 800 €* viabilisé

ESCHES (60)

3 kms de MÉRÜ - Proche A16 et N1



21 LOTS À BÂTIR
456 m² à 1048 m²
À partir de 115 000 €* viabilisé

NERY (60)

Proche SENLIS - Accès N1



12 LOTS À BÂTIR
1000 m² à 1798 m²
À partir de 109 000 €* viabilisé

BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

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

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

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

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

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

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

Alain Laffarge - Directeur de la publication

CHOISIR SA MAISON

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



LES MAISONS EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

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

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

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

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



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

LES MAISONS DE VILLE

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

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

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

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

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

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



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

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



CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



A QUI S'ADRESSER ?

Nous publions des offres de terrains sur notre site www.mafuturemaison.fr, actualisées chaque jour par notre réseau.

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

La taille des terrains et le coût au m² sont très variables. Il est plus facile d'acquérir une grande surface dans les secteurs non urbanisés, mais les différences régionales, voire infrarégionales, sont importantes.

En général, dans les secteurs urbanisés, on trouve une majorité de terrains mesurant environ 300 m². On privilégiera cependant des surfaces allant jusqu'à 500 m² : cela permet de garder ses distances avec les voisins et de profiter d'un jardin spacieux.

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

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

CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

ORIENTATION DU TERRAIN

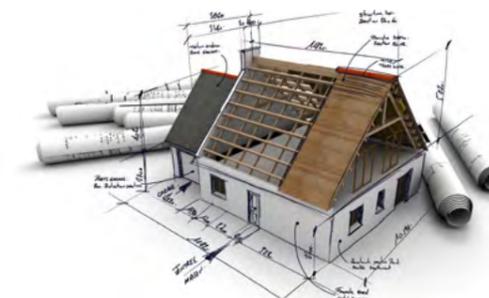
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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

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

LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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



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

31 rue de Paris - 95270 CHAUMONTEL - 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).

NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS

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

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

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

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

FAIRE CONSTRUIRE

Une maison dans l'Oise

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



CONSTRUIRE DANS L'OISE, PROCHE DE LA NATURE

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

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

ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

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

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

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

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



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

L'aménageur-lotisseur Flint Immobilier, implanté dans la région depuis une trentaine d'années, propose en ce moment 22 terrains à bâtir à Précy-sur-Oise, à partir de 80 000 €. Les terrains font entre 199 et 1489 m², 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

Flint Immobilier a aménagé un autre lotissement dans l'Oise : 21 terrains, de 456 à 1048 m² à Esches

21 terrains à bâtir de 456 m² à 1048 m²

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

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

de maison individuelle (CCMI)

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

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

QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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



LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

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

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

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

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

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

CCMI : MODIFICATIONS, ANNULATION, RECOURS...

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



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

ANNULATION DU CONTRAT

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

MODIFICATION DU CONTRAT

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

TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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

BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



Modèle Maisons Sésame

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

FRAIS DE NOTAIRE LIÉS À L'ACHAT DU TERRAIN

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

LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

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

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



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

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

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

LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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

INFO+

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction nouvelle si elle excède 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB), et cela même si elle ne comporte pas de fondations. Les constructions de taille inférieure à 20 m², les constructions de moins de 5 m² et de plus de 12 mètres de hauteur, et les piscines de moins de 100 m² ne nécessitent qu'une déclaration préalable de travaux auprès de la mairie. Les très petites constructions ou les constructions temporaires n'exigent également aucune formalité. En revanche, pour réaliser un projet de construction dont la surface hors œuvre nette (SHON) dépasse 170 m², il est obligatoire de faire appel à un architecte.

QUELS SONT LES DÉLAIS POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



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



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

LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les vices et dommages apparus après la réception.

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

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

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

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

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

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

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

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

LA GARANTIE DÉCENNALE, VALABLE 10 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

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

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

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



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

LA RE 2020

Réduire la facture énergétique en maîtrisant l'impact carbone

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

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

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



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

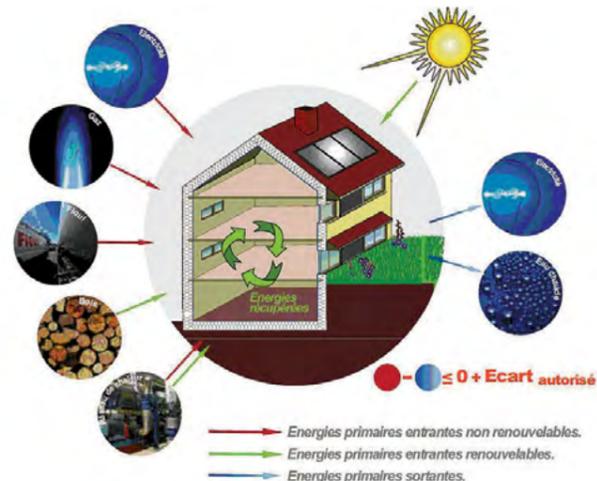
LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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



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

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



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

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

UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

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

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

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

Les réglementations thermiques



LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

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

ISOLATION

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

ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

Voici quelques exemples :

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

VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

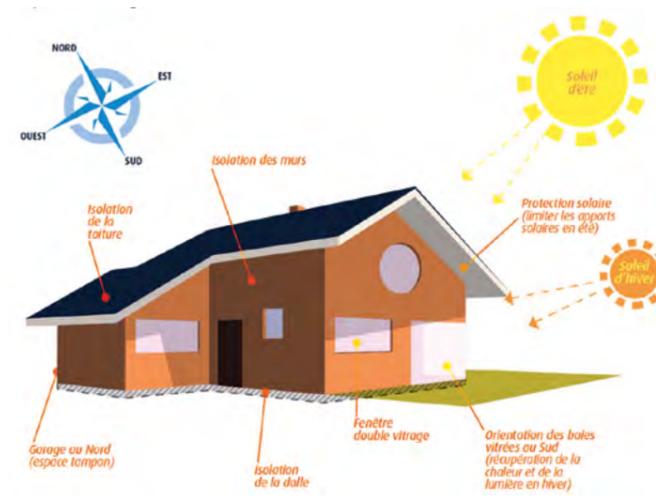
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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

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

ORIENTATION

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



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

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

PORTES ET FENÊTRES

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

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

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

NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

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

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

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



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m²



Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m². 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc. Prix global indicatif 419.000 €.

■ MODÈLE ATRIA de 90 m²



Champigny-sur-Marne (94). Sur un terrain viabilisé de 245 m². 5 pièces, 4 chambres, garage intégré. Prix global indicatif de 359.000 €.



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

Constructeur en Ile-de-France - Tél. : 01 39 04 29 83 - www.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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE RAMBOUILLET** de 98 m²



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

■ **MODÈLE ORMESSON** de 94 m²



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



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

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



Modèle de style classique et élégant avec garage intégré. Son architecture complexe et originale est adaptée à tous les environnements et tous les types de terrains. Ses toitures à quatre pentes et ses décrochés de façade lui donnent un cachet certain. Au rez-de-chaussée, de vastes espaces de vie commune, avec un large hall d'entrée distribuant un séjour lumineux de 37 m², ouvert sur une cuisine d'appoint et son cellier, ainsi qu'une suite parentale de 15 m² avec sa grande salle de bain privative. À l'étage, 2 autres chambres, dont une donnant sur le balcon, et une salle de bain pour toute la famille.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE SAINT CLOUD** de 146 m²



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

■ **MODÈLE CHATILLON** de 146 m²



CHELLES (77) Sur un terrain plat de 398 m².
Cuisine ouverte sur séjour de 31 m², 5 chambres, 2 salles de bains, garage intégré.



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



Moderne et lumineuse, cette maison a été pensée pour votre confort. Grâce à ses baies vitrées, le séjour est baigné de lumière. Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte sur grand séjour de 40 m², local technique, wc et garage. À l'étage, le palier dessert 3 chambres, dont une avec balcon, une salle de bain et un wc indépendant. Tous nos modèles sont personnalisables pour correspondre à vos envies.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PRIMMOS OPALE** de 58,68 m²



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

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



Sur un terrain de 264 m². Salon-séjour, cuisine, cellier, 1 chambre. À partir de 281.500 €



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



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

Plus de 110 modèles adaptés à tous les styles de vie



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

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

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

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

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

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

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

UN SERVICE «TOUS COMPRIS»

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

MAISONS PIERRE

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

www.maisons-pierre.com

0 800 638 638 Service & appel gratuits



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

MODÈLE VISION SURFACE HABITABLE : 138 m²



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

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

580, impasse de l'Epinet - Vert St Denis - 77242 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - www.maisons-pierre.com

Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



Cette maison résolument moderne avec son architecture originale et audacieuse, est très lumineuse grâce à ses nombreuses baies vitrées. Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine ouverte sur double séjour de 52 m², un bureau, un wc indépendant. A l'étage : 2 chambres sous les combles avec salle d'eau privée, une chambre avec salle de bain privée, un wc séparé, un balcon et une petite terrasse.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CARAQUE de 175 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m², plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RE 2020. À partir de 505.000 €

MODÈLE CARAVELLE de 135 m²



VILLIERS ST FRÉDÉRIC (78). Sur beau terrain de 600 m², 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



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 m² composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE PAQUEBOT** de 139 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m², Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

■ **MODÈLE GREEMENT** de 173 m²



BREUILLET (91). Sur beau terrain de 400 m², Maison contemporaine, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 wc. Chauffage pompe à chaleur avec ballon thermodynamique. À partir de 324.900 €



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE CAPITOLE** de 146 m²



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

■ **MODÈLE BOULEAU** de 146 m²



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



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE BOULEAU de 101 m²



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

■ MODÈLE ADELINÉ de 96 m²



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



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

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



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, 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 m², 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 m²



Meaux (77). Sur un terrain de 237 m². 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 m²



Albert (80). Sur un terrain de 800 m². 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

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



MODÈLE PÉRIDOT SURFACE HABITABLE : 100 m²



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 m²



Chamarande (91). Sur un terrain de 350 m².
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 m²



Cernay la Ville (78). Sur un terrain de 310 m².
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



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

MODÈLE MAROC SURFACE HABITABLE : 110 m²



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

A l'intérieur, l'orient s'invite partout : une configuration idéale à une vie de famille active avec une cuisine fermée de 15m², un salon marocain de 13m² et un séjour de 22m².

Les arches, propres aux riads par excellence, se succèdent dans cette maison qui a tout pour vivre en communauté : une suite parentale au rdc de 11m² et deux chambres à l'étage d'environ 10m² chacune pour offrir aux parents et aux enfants, un espace dédié.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE ALÉSIA de 104 m²



Guerard (77) Sur un terrain de 338m², 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 41m², 3 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc, garage accolé. Prix global indicatif 289.99 €.

■ MODÈLE CLUNY de 162 m²



La Villeneuve-en-Chevrie (78) Sur un terrain de 703 m² Au Rdc, séjour-cuisine de 58m², 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
GRUPE HEXAÔM

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

contact@maisonsevolution.fr - 01 64 79 02 20 - 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 41m².

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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CHAMPS ELYSÉES de 122 m²



La Queue en Brie (94) Sur un terrain de 330 m²,
Au RdC : entrée, pièce à vivre de 40 m², 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 m²



Viarmes (95) Sur un terrain de 270 m²,
Au RdC : séjour-salon de 30 m², 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 m²



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m², à 5' de la gare.
Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.
1^{er} étage, 3 chambres et 2 salles de bains.
2^{ème} 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 m²



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m², modèle contemporain.
Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage
À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.
Prix global indicatif de 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

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 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PARENTHÈSE de 126 m²



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

MODÈLE DAUMESNIL de 130 m²



Bussy-Saint-Martin (77) Sur un terrain de 551 m², 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

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR-MESURE

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

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



ORRY-LA-VILLE

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

DOMEXPO NORD

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

CORMEILLES-EN-PARISIS

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

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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

RAMBOUILLET

16 rue Raymond Poincaré
78120 RAMBOUILLET
01 87 32 00 00

OZOIR-LA-FERRIERE

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

ESBLY

19 rue Mademoiselle Poulet
77450 ESBLY
01 85 27 00 55

DAMMARIE-LES-LYS

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

ORSAY

6 rue Verrier
91400 ORSAY
01 85 82 02 53

MORANGIS

75 avenue Aristide Briand
91420 MORANGIS
01 85 82 05 65

MAISONS ALFORT

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

Photos et illustrations non contractuelles



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

Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfacesw

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



LE MEE-SUR-SEINE (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m². Maison contemporaine de 150 m² avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m² et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing.
Prix global indicatif de 385.000 €.

MODÈLE TANIT de 175 m²



CONDÉ-SUR-VESGRE (78). Sur un terrain d'environ 513 m². Modèle avec entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres, bureau, 2 salles de bains.
Prix global indicatif de 350.000 €.



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

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

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

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



Corniches et gouttières

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

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

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

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

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



Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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

■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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



ECO CUISINE
La cuisine tout compris !



Modèle ZIRCON

Une maison personnalisable



Le modèle Zircon de Maisons Sésame est une maison individuelle dont l'architecture entre tradition et modernité saura s'intégrer dans tous les environnements. Elle réunit les qualités d'une maison "classique" (toit à double pente, chiens assis...) et des détails plus contemporains, (lignes franches et volumes simples, habillage de façade graphique...). Ses proportions harmonieuses lui confèrent un charme particulier.

C'est une spacieuse maison avec combles aménagés pouvant accueillir toute une famille, puisqu'elle dispose de 4 chambres (ou 5 selon le modèle) et de grandes pièces à vivre, ouvertes sur l'extérieur.

DISPONIBLE EN 95, 115 ET 130 M²

Elle est pensée sur le même plan quelle que soit sa surface : les espaces de vie commune sont rassemblés au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage, à l'exception de l'une d'entre elles (ou deux dans le plus grand modèle), indépendante.

Les espaces de vie commune, au niveau bas, sont larges et lumineux, ouverts sur le jardin, pour que chacun puisse profiter de l'espace et circuler librement. Le séjour très spacieux permet de nombreuses possibilités d'aménagement, et la cuisine ouverte apporte une vraie convivialité.

Les 3 chambres principales (ou 4 dans le modèle de 130 m²) sont situées à l'étage, pour plus d'intimité, et la 4e (ou 5e) est au rez-de-chaussée, permettant

d'accueillir des amis, ou de s'isoler, ou encore de créer un bureau, une salle de loisirs ou de jeux, etc.

A vous d'imaginer et de transformer ces espaces en fonction de vos activités, de votre mode de vie, de la configuration de votre famille, etc.

A l'extérieur comme à l'intérieur, cette maison est vraiment personnalisable, comme tous les modèles construits par Maisons Sésame.

Entre le modèle proposé au départ et l'aspect définitif de la maison, vous pouvez ajouter votre touche personnelle, en choisissant notamment les couleurs des parements et des menuiseries extérieures, le matériau de couverture du toit (tuiles, ardoises, etc.), mais aussi les couleurs et formes des fenêtres et portes-fenêtres.

Par exemple, le modèle ci-contre diffère en plusieurs points du précédent. S'il s'agit bien de la même maison, on peut ainsi voir comment il est facile de le personnaliser à son image :

Les couleurs des menuiseries sont plus classiques: on a choisi le blanc plutôt que le noir pour les encadrements de fenêtres, peut-être pour plus de discrétion, mais en y ajoutant des volets en bois rouges carmin assortis à la porte du garage. Il en résulte un style plus traditionnel mais non moins charmant.



Les ouvertures au rez-de-chaussée sont cintrées, y compris la porte d'entrée et celle du garage, ce qui adoucit les lignes et donne à la maison un aspect plus traditionnel. Tout est question de goûts !

Concernant l'habillage de la façade, le bandeau d'enduit en bas des murs et sur le pourtour de la porte est plus clair que dans l'exemple précédent, en accord avec les couleurs et les lignes plus douces.

Le garage n'est plus séparé du corps principal, mais dans son prolongement), et placé à droite et non à gauche ; le terrain ne permet peut-être pas dans ce cas de construire à l'identique, on peut aussi imaginer que cette disposition en facilite l'accès.

Par ailleurs, tous les modèles de Maisons Sésame, constructeur certifié NF Habitat et sont conformes à la réglementation thermique en vigueur, la RE 2020, qui préconise des maisons peu énergivores, avec des équipements performants, pour réduire l'impact sur l'environnement et sur votre consommation d'énergie, et donc sur vos factures.

Et enfin, pour aménager votre future maison Zircon, Maisons Sésame vous propose de bénéficier du Pack Porcelanosa, avec lequel vous pourrez aménager l'intérieur de votre maison avec des produits sélectionnés et à un prix négocié :



- la faïence et les sanitaires complets pour la salle de bain (douche baignoire complète, wc, meuble de salle de bains complet en simple ou double vasque, toute robinetterie comprise).

- le parquet stratifié et les plinthes des pièces à vivre

- le mobilier de la cuisine à composer, y compris le plan de travail et l'électroménager, l'évier et toute robinetterie comprise.



Modèle PLESSIS

des plans personnalisables



IMAGINER ET CHOISIR L'AMÉNAGEMENT DE SA MAISON

Les constructeurs proposent des plans de maisons correspondants à chaque modèle, avec parfois quelques variantes. Il est parfois difficile de se représenter la maison sur plans en deux dimensions, et d'imaginer comment on pourra y aménager son chez soi. C'est pourquoi certains constructeurs proposent des plans de en 3D, et parfois même des visites virtuelles en 3D. C'est une manière plus « parlante » de vous présenter leurs maisons, et de mieux visualiser les espaces, les volumes, et les possibilités d'aménagement.

Le modèle Plessis est construit en béton, sur vide sanitaire de 0,60 m ou sur sous-sol, avec des murs de soubassement en parpaings et des fondations en longrines de béton. Les murs sont en briques, et la charpente à fermettes en sapin du Nord. Le toit est en tuiles en terre cuite Côte de Beaune de Terreal. Enfin, velux et menuiseries sont en PVC, mis à part les volets qui peuvent être en bois.

Avec son double vitrage de 24 mm avec gaz argon 4ITR-16G-4, son isolation des murs extérieurs en

polystyrène de 100 mm + BA13, et des combles en laine minérale, et ses cloisons sèches, ce modèle assure une isolation renforcée.

En ce qui concerne l'équipement, ce modèle dispose d'une VMC hygro-réglable B, Microwatt Optima de chez Aldes, et d'un chauffage central au choix :

- chaudière à condensation Chaffoteaux,
- pompe à chaleur Daikin.

L'eau chaude sanitaire est produite soit par un chauffe eau thermodynamique, soit par un chauffe-eau solaire, qui peut également être installé en complément de l'installation principale.

4 SURFACES DISPONIBLES ET DES PLANS PERSONNALISABLES

Plessis est disponible en 4 surfaces différentes :

- Plessis 900 : 120 m²
- Plessis 1000 : 132 m²
- Plessis 1040 : 138 m²
- Plessis 1080 : 144 m²

Les quatre modèles sont organisés de façon relativement identique sur les plans de base.



- Au rez-de-chaussée : un vrai hall d'entrée, qui distribue un grand séjour/salle à manger ouvert et modulable, une cuisine fermée, ce qui est assez original, un WC, ainsi qu'une pièce supplémentaire, appelée « bureau » sur les plans, mais sont vous pouvez choisir l'usage à votre convenance (salle de jeu, atelier, chambre supplémentaire ou d'amis, salle vidéo, etc..).

- A l'étage sous combles, une mezzanine au sommet des escaliers dessert chacune des 4 chambres et une salle de bain.

Plus le modèle est spacieux, plus les espaces sont grands. Ainsi si le modèle Plessis 900, de 120 m², présente 4 chambres d'une dizaine de mètres carré, le modèle Plessis 1080 permet lui d'obtenir des chambres de 14, 10, 11 et 12 m², ce qui peut être l'occasion de se faire une belle chambre parentale par exemple, avec dressing, ou salle de bain privative.

Parlant de salle de bain, les modèles 1000, 1040 et 1080 sont pensés avec 2 salles d'eau à l'étage (l'une avec baignoire et l'autre sans), afin de faciliter le quotidien. Seul le plus petit modèle ne permet pas ce type d'aménagement.

En comparant les trois plans, on se rend compte que c'est en grande partie l'emplacement et l'orientation de l'escalier qui déterminent l'organisation des différents espaces. En effet, celui-ci prenant une place conséquente, sa place détermine aussi les

ouvertures des pièces, notamment au rez-de-chaussée, et donc l'aménagement des espaces de vie commune, comme le séjour, la salle à manger, la cuisine, et ici le bureau, quelle que soit la destination de cette pièce. A l'étage, l'aménagement laisse un peu moins de possibilités, cependant il est possible de vraiment personnaliser les plans en fonction du nombre de personnes qui composent le foyer et des modes de vie.

Grâce aux plans en 3D, on se rend donc bien mieux compte des différentes configurations possibles à partir d'un plan de base, qui reste souvent assez opaque pour ceux qui n'en ont pas l'habitude. C'est un outil fort utile, pour vous aider à choisir non seulement votre modèle de maison individuelle, mais qui peut aussi faire la différence entre deux constructeurs



NOUS CONSTRUISONS VOTRE CADRE DE VIE



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

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

☎ 01 82 77 00 91

✉ contact@lepavillonfrancais.fr

🌐 www.lepavillonfrancais.fr

📍 Île-de-France & Oise



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

CONSTRUIRE AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS...

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

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

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

Modèle Isthara comble - 120 ou 150 m²



Magnifique maison qui puise toute son originalité avec ses jeux de façades et son porche rentrant. Isthara vous offre intérieurement de généreux volumes, jusqu'à 5 belles chambres, une grande cuisine ouverte sur un séjour volumineux de 35,14m².

Modèle Gaïa - 125, 135 ou 150 m²



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

Modèle Tanit - étage - 120, 150 ou 175 m²



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

Modèle Athena - plain-pied - 90, 100 ou 120 m²



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

Modèle Séléne - étage - 124 m²



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



📍 Île-de-France & Oise

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



☎ 01 82 77 00 91

✉ contact@lepavillonfrancais.fr

🌐 www.lepavillonfrancais.fr



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

DÉMOLIR POUR FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Trouver un terrain est la première étape pour la construction d'une maison, mais ce n'est pas toujours chose facile. Les terrains bien placés sont souvent les plus chers et restent peu de temps disponibles sur le marché. Une autre option peut alors être envisagée : le rachat d'une vieille maison que l'on décide de démolir pour reconstruire une maison neuve !



POURQUOI DÉMOLIR PLUTÔT QUE RÉNOVER ?

Les terrains en centre ville ou aux alentours sont les plus recherchés car proches de toutes commodités.

Mais voilà, il est quasiment impossible aujourd'hui de trouver un terrain vide aussi bien placé. C'est alors que le projet de démolition entre en jeu.

Certains bâtiments, comme des maisons très anciennes, des granges ou des usines abandonnées, sont sur le marché et se vendent avec difficulté du fait de leur état. Ils sont donc bien plus abordables et sont souvent bien localisés.

Mais alors pourquoi démolir pour reconstruire au lieu de rénover ? Tout simplement parce que certains bâtiments sont tellement délabrés (amiante, poutres dévastées par les termites...) que le coût lié à leur rénovation sera bien plus conséquent que le prix d'une démolition puis d'une reconstruction intégrale. Et aussi notamment parce qu'une rénovation apporte son lot de mauvaises surprises et de dépenses imprévues.

De plus, le bâtiment existant ne correspondra pas forcément à vos besoins. Démolir vous permet alors de reconstruire intégralement votre maison selon vos propres envies et vos propres besoins avec une disposition des pièces à votre image.

Enfin, démolir pour reconstruire peut aussi permettre de bénéficier de la viabilisation du terrain, si les installations sont encore aux normes. Un gain non négligeable dans un projet de construction de maison.

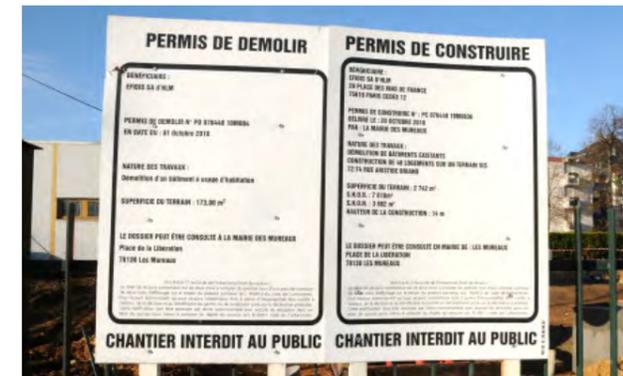


SOUS QUELLES CONDITIONS PEUT-ON DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE ?

Démolir un bâtiment n'est pas un acte anodin et il faut donc respecter quelques conditions.

LA DÉMOLITION DOIT FIGURER DANS LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Comme tout projet de construction, vous devrez déposer un permis de construire pour votre nouvelle maison.



Celui-ci devra spécifier la demande de démolition afin qu'elle soit approuvée au même titre que l'approbation de votre projet de construction.

Le PLU est comme toujours à consulter.

VÉRIFIER LA FAISABILITÉ DE LA DÉMOLITION

Pour garantir la réussite de votre projet, renseignez-vous sur l'état de la construction existante. En effet, il vous sera possible d'envisager une démolition à condition que :

- Le bâtiment soit estimé dangereux, avec une structure porteuse trop atteinte pour être restaurée, par manque d'entretien ou suite à une inondation ou un glissement de terrain par exemple.
- Le bâtiment ne soit pas adapté à l'usage d'habitation, notamment s'il s'agit d'une usine désaffectée ou d'une grange abandonnée.

Une fois l'autorisation de démolition obtenue, via le permis de démolir, il est préférable de faire appel à des professionnels pour garantir le respect des exigences.

Si du **plomb** ou de **l'amiante** sont présents, il est obligatoire de les faire retirer avant la démolition. Les déchets engendrés doivent aussi être triés et recyclés au maximum.

Tout élément non constructif devra d'ailleurs être détruit.

Concernant les travaux, ils devront être effectués en toute sécurité afin de protéger la voie publique et les terrains mitoyens.

VOTRE CONSTRUCTEUR PEUT VOUS AIDER

Votre constructeur saura vous conseiller et vous accompagner dans toutes ces démarches, y compris le dépôt du permis de construire, l'autorisation de démolir et les travaux de démolition.

N'hésitez pas à lui parler de cette possibilité de démolir pour reconstruire, il connaîtra peut-être des terrains appropriés dont vous n'avez pas encore entendu parler !



Modèle Greement de Belles Demeures

INSTALLATION ÉLECTRIQUE POUR UNE MAISON NEUVE

Utilisée sans vraiment s'en rendre compte, l'électricité est primordiale pour la vie quotidienne. Prévue durant la phase du second œuvre, l'installation électrique doit respecter certaines normes afin de garantir votre confort mais aussi et surtout votre sécurité. Quels sont les équipements à prévoir pour votre future maison ? Que faut-il faire pour vous raccorder au réseau ?



■ QUELS ÉQUIPEMENTS PRÉVOIR ?

La norme principale à respecter en terme d'électricité est la norme NF C15-100. Elle fixe les exigences en termes d'équipement par pièce, en fonction de leur taille et de leur rôle.

Dans votre maison neuve, il faudra donc installer obligatoirement les équipements suivants :

■ COMPTEUR ÉLECTRIQUE

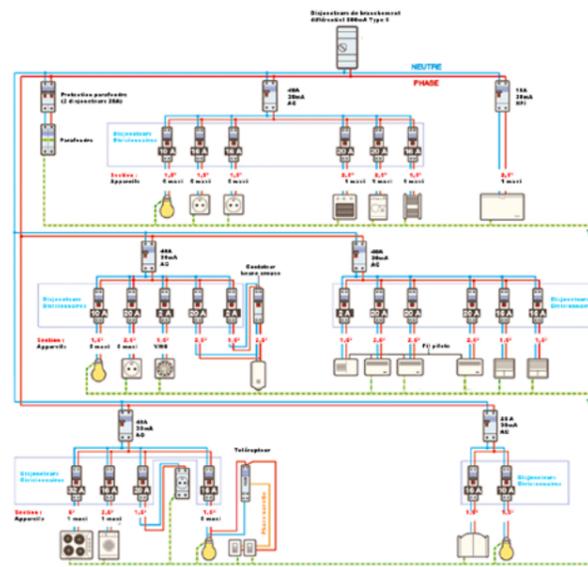
Un compteur électrique, qui permet de communiquer vos consommations à votre fournisseur d'énergie.

Pour une maison neuve, il s'agira probablement d'un compteur linky donnant les consommations en temps réel. Ce type de compteur est utile pour suivre au quotidien vos consommations et permet de maîtriser vos dépenses.

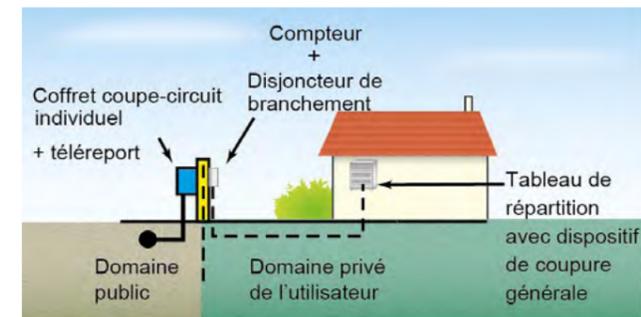
■ TABLEAU ÉLECTRIQUE

Un tableau électrique, situé sur une « gaine technique logement », qui permet de raccorder tous les circuits électriques. Il est aussi le garant de la sécurité de l'installation.

Il contient notamment le disjoncteur général (qui évite les surcharges) et les disjoncteurs différentiels (qui protègent les différents circuits associés). Il en faut au minimum 2 pour un tableau de 30mA, et plus en fonction du nombre de circuit et donc



en fonction de la taille de l'installation électrique. Chaque circuit est raccordé à un fusible pour garantir sa sécurité également.



■ GAINES, CÂBLES, PRISES ET INTERRUPTEURS

Les gaines et les câbles électriques doivent être installés en fonction de la configuration de votre maison.

Les prises doivent être reliées à la terre, ainsi que les interrupteurs.



La réglementation impose au moins une prise et un interrupteur par pièce. En fonction de la surface et de l'usage de la pièce, il est possible qu'il faille en ajouter plus. Ainsi

- pour une cuisine, il faut au moins 6 prises dont 4 au dessus du plan de travail ;
- pour un séjour comptez au minimum 5 prises voire 7 si celui-ci fait plus de 28 m² ;
- et enfin il en faut 3 par chambre ;
- la salle de bain étant particulièrement à risque, les prises doivent respecter les normes d'étanchéité.

■ LE PARAFOUDRE

Le parafoudre qui s'installe au niveau du tableau électrique, en tête de l'installation électrique.

Son but étant d'évacuer le courant vers la terre en cas de surintensité.

Le parafoudre est donc obligatoire dans certaines régions dont la densité de foudroiement est élevée.

■ SE RACCORDER AU RÉSEAU PUBLIC

Une fois la maison entièrement équipée, il est temps de se raccorder au réseau électrique public afin d'avoir de l'électricité dans votre logement.

Pour cela, il est indispensable d'avoir une attestation de conformité obtenue par le Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité, appelée (en abrégé) le Consuel. Votre constructeur vous la remettra à la fin des travaux.

Il se chargera également de la mise en service de votre contrat chez un fournisseur d'électricité de votre choix.

ENEDIS
L'ÉLECTRICITÉ EN RÉSEAU

Il déposera un dossier complet auprès d'Enedis contenant :

- l'extrait de cadastre du terrain,
- le plan de masse de votre projet,
- la copie du permis de construire,
- des photos de vos installations,
- la puissance de raccordement souhaitée
- et un engagement de prise en charge financière des travaux à réaliser.

En retour, vous sera envoyé un devis avec le montant demandé et la description détaillée des travaux à réaliser. Comptez ensuite 2 à 6 mois de délai pour être raccordé au réseau, en fonction de la complexité du raccordement.

■ UN PRIX QUI PEUT VARIER DU SIMPLE AU DOUBLE

Les prix peuvent varier du simple au double en fonction des travaux à effectuer.

Il existe un tableau des tarifs donnant les prix en fonction de la zone géographique et de la puissance de raccordement souhaitée.

Toutefois, le prix varie aussi si l'installation est aérienne ou souterraine mais il varie surtout en fonction de la longueur de câble nécessaire pour raccorder sa maison neuve au réseau d'électricité.

- Aucun surcoût ne sera demandé si la longueur de câble nécessaire au raccordement de votre maison est inférieure à 30 mètres.

- Au delà de 30 mètres de câble, le prix du raccordement vous sera facturé.

Enfin, ajoutez à cela le prix de la mise en service, soit entre 50 et 150€ en fonction du délai souhaité.

Au total, prévoyez un budget entre 1000 et 3000€ pour raccorder votre maison au réseau électrique.

UNE CUISINE OUVERTE OU FERMÉE ?

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



Cuisine Ixina

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

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

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

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

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

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



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

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

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

LA CUISINE OUVERTE

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

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

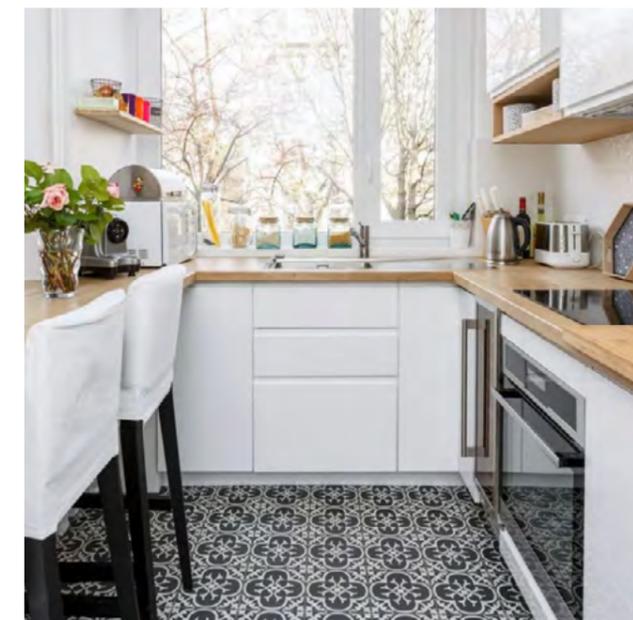


Alors que vous cuisinez, vous pouvez garder un œil sur les enfants jouant dans le salon ou encore profiter de vos convives assis autour d'une table.

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

LA CUISINE FERMÉE

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



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

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

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

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

LA CUISINE SEMI-OUVERTE

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

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

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

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

CHOISIR SON ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR

La lumière est un élément indispensable dans une maison. Si aujourd'hui les constructeurs de maisons sont de plus en plus soucieux des apports de la lumière naturelle dans votre intérieur, celle-ci ne peut être présente partout et tout le temps. Les éclairages prennent alors le relais. Loin d'être simplement un bouton on/off sur lequel on appuie pour y voir un peu plus clair, les luminaires permettent de créer une véritable ambiance, un cocon... L'éclairage intérieur doit donc être pensé et choisi avec soin selon le style et selon la pièce !.



UN ÉCLAIRAGE PERSONNALISÉ

L'éclairage est comme tant d'autres choses, une étape à anticiper. Effectuée durant la phase de second œuvre, l'implantation électrique doit prévoir les différentes ambiances souhaitées, pièce par pièce.

ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR : VARIER LES CONFIGURATIONS

Classiquement, un fil électrique sort du plafond au milieu de la pièce et à vous d'y choisir une ampoule



et un abat jour. Mais il est tout à fait possible d'envisager d'autres configurations :

- Le plafonnier, qui intègre des spots lumineux dans un faux plafond.
- Des prises, placées stratégiquement dans les pièces afin d'obtenir un éclairage indirect avec des lampadaires.
- Des douilles au mur, afin d'y prévoir des appliques.
- Des douilles au plafond, excentrées pour s'accorder avec votre aménagement.

ADAPTER L'ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR À SON MOBILIER ET SON MODE DE VIE

Choisir en amont vos meubles et surtout leurs emplacements peut jouer sur la disposition de votre implantation électrique.

Ainsi, dans une chambre par exemple, connaître la taille et l'emplacement du lit permettra de prévoir prises ou appliques.

Dans la cuisine, une douille placée au dessus du plan de travail permettra une suspension tout en longueur pour garantir de la lumière pour cuisiner à toute heure.

JOUER SUR L'ÉCLAIRAGE POUR CRÉER UNE AMBIANCE

Chaque pièce peut avoir un éclairage adapté en fonction de sa taille et de son utilisation.

ÉCLAIRAGE DES PIÈCES DE PASSAGE

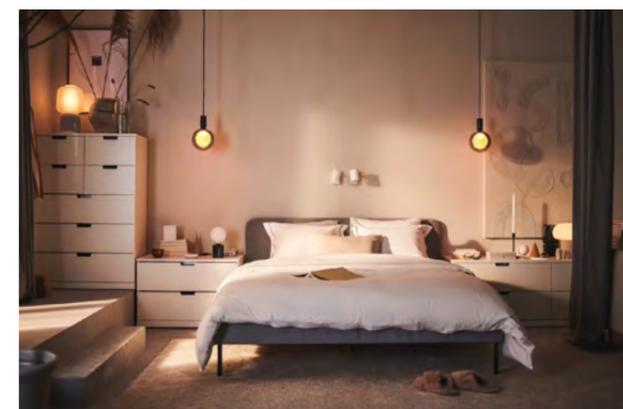
Des pièces comme le couloir, l'entrée ou le dressing sont des pièces de passage, qui ont besoin d'un éclairage immédiat et fonctionnel.



Un éclairage au plafond aura tendance à donner un rendu homogène et puissant, les appliques apporteront une ambiance plus feutrée.

ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR : LE SALON ET LA CHAMBRE

Un salon ou une chambre peut en revanche multiplier les éclairages.



En plus de l'éclairage fonctionnel, on peut y ajouter un ou plusieurs éclairages d'ambiance. Ils sont alors plus doux, et vous plongeront dans un climat chaleureux et agréable.

ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR : LA CUISINE

L'éclairage de la cuisine doit être fonctionnel mais aussi décoratif. Il est important de bénéficier d'un confort visuel et d'éclairages localisés pour cuisiner par exemple.



ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR : LE CHOIX DES ACCESSOIRES

Le choix de l'abat-jour peut aussi créer une ambiance.

Il existe aujourd'hui une multitude d'abat-jours qui, au delà de l'aspect décoratif, peuvent créer des jeux d'ombres et de lumières, ou faire ressortir la lumière d'un mur peint.

Au delà de l'emplacement, le choix de l'ampoule à aussi de l'importance. Il existe deux types de lumière en fonction des ampoules :

- jaune, qui est plutôt une couleur chaude,
- blanche, qui apporte un éclairage un peu plus froid.

La teinte dépend du nombre de degré Kelvin, plus la température est élevée, plus la lumière est froide.

Enfin privilégiez des ampoules LED, qui sont moins consommatrices en énergie. Elles utilisent jusqu'à 10 fois moins d'électricité et ont une durée de vie bien supérieure aux ampoules à filaments classiques.



LA MARQUISE

Un auvent au dessus de la porte



Sortir les clés de son sac et ouvrir la porte d'entrée de sa maison, rien de plus simple lorsque le temps est clément. Malheureusement, ce n'est pas toujours le cas et lorsqu'il pleut fortement, vous vous retrouvez mouillé de la tête aux pieds en quelques secondes. La solution ? Installer une marquise qui, au delà de son aspect esthétique, vous tiendra vous ainsi que vos invités, à l'abri des intempéries.

UN AUVENT VITRÉ

Fixée en haut de la porte d'entrée, la marquise a pour but de vous protéger du mauvais temps lorsque vous entrez et sortez de chez vous.

Lorsque vous accueillez des amis, la présence de la marquise apporte une touche de confort et un sas de sécurité, le temps pour vous de les faire entrer dans votre maison.

Elle apporte également une touche esthétique et du caractère à votre maison en personnalisant votre façade. Historiquement vue sur les façades d'immeuble, la présence d'une marquise habille votre entrée de façon luxueuse et amène du cachet.

Alors que l'auvent peut être fait de matériaux variés, la marquise a la particularité d'être faite principalement d'une surface vitrée afin de laisser passer la lumière. A accorder avec votre façade mais aussi avec le style de votre porte, il existe de nombreux modèles disponibles aujourd'hui.

UNE MARQUISE QUI S'ADAPTE AU STYLE DE VOTRE MAISON

Avant tout, quelque soit le style de votre maison, la marquise choisie doit vous plaire. Mais il est vrai qu'il existe plusieurs styles de marquise, de la structure la plus classique en fer forgée, à la plus moderne en

PVC, en passant par l'acier, l'aluminium ou le bois. Quelle que soit la structure, la couverture sera en verre, en polycarbonate ou en acrylique transparent. Si votre porte d'entrée est ajourée, il peut être judicieux de prendre une marquise translucide plutôt que totalement transparente afin de faire barrière aux rayons du soleil.

Il existe plusieurs formes de marquise :

- A toit plat ou en forme de courbe.
- Rectangle, arrondie ou encore pyramidale pour les régions les plus pluvieuses.

Enfin, vous pouvez faire le choix d'une marquise lumineuse, bien utile quand vous rentrez tard le soir et qu'il fait nuit.

Elle peut être solaire où avec un système de branchement électrique classique. Dans ce dernier cas, des travaux devront être envisagés pour assurer un branchement extérieur sécurisé.

ANTICIPER SON INSTALLATION

Comme tout élément visible sur la façade de votre maison, il est indispensable de s'assurer que l'installation d'une marquise est autorisée dans le PLU.

Adaptez également la taille de la marquise à votre porte. Celle-ci doit dépasser légèrement de part et d'autres. Généralement, les marquises font entre 1,50 mètre et 2 mètres de large avec une profondeur d'un peu moins d'1 mètre. Mais il est tout à fait possible d'en faire une sur mesure si votre porte est plus large que la normale.

Le système de fixation a également toute son importance car il doit supporter le poids de la marquise ainsi qu'aux intempéries, notamment en cas de neige stagnante qui apporte un poids supplémentaire.

La hauteur à laquelle vous fixerez la marquise déterminera enfin la capacité à vous couvrir.



FAIRE CONSTRUIRE

Une maison pour seniors



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

MOINS DE CONTRAINTES POUR UN PROJET SIMPLIFIÉ

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

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

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

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

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

LES CONSTRUCTEURS IMPLIQUÉS

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

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

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

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

LA MAISON ULTRA CONNECTÉE, IDÉALE POUR LES SENIORS

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

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





LES LIENS UTILES

MA FUTURE
MAISON



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




et
**TERRAINS
MAISONS**


**CONSTRUCTEURS DE
MAISONS**



LES SITES DE NOS PARTENAIRES



La clef de vos rêves



La confiance, c'est capital
— Depuis 1935 —



CONSTRUCTEUR ECO-RESPONSABLE DU 21e SIECLE



Aménageur-lotisseur
Terrains à bâtir



Les Demeures Traditionnelles



Votre bien-être se construit ici.



la signature de référence
GROUPE HEXAÔM



Maisons
EVOLUTION
GROUPE HEXAÔM



Déal
maisons individuelles



DEPUIS 1935