

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Bien préparer son projet*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-de-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Demeures d'IDF & Maisons Sésame*





- 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

- 48 : Demeures d'Île-de-France  
Modèle Versailles
- 50 : Maisons Sésame  
Modèle Ambre

### LES ACTUALITÉS

- 54 : La piscine naturelle
- 56 : Comment habiller ses murs ?
- 58 : Une maison en briques de bois
- 60 : Quelle douche choisir ?
- 62 : Aménager son jardin
- 65 : Construire 2 maisons sur un terrain

En couverture : Le Pavillon Français- Tél. : 01 82 77 00 91 - [www.lepavillonfrancais.fr](http://www.lepavillonfrancais.fr)



### Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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

# Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

## NOMBREUSES OFFRES SPÉCIALES

### VILLIERS LE SEC (95)

10<sup>min</sup> Roissy CDG - proche D316 et D301



#### 12 LOTS À BÂTIR

410 m<sup>2</sup> à 612 m<sup>2</sup>

161 000 € - 158 000 €\*

### PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 D1001- 10<sup>min</sup> gare de Chambly



#### 52 LOTS À BÂTIR

475 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>

104 500 € - 89 000 €\*

### FOSSEUSE / BORNEL (60)

10<sup>min</sup> gare de Chambly  
Gare de Bornel - proche A16 et N1



#### 48 LOTS À BÂTIR

459 m<sup>2</sup> à 912 m<sup>2</sup>

À partir de 110 000 €\* viabilisé

### ONS EN BRAY (60)

Ouest Beauvais - Est Gournay en Bray



#### 29 LOTS À BÂTIR

440 m<sup>2</sup> à 746 m<sup>2</sup>

À partir de 49 500 €\* viabilisé

### VEMARS (95)

10<sup>min</sup> ROISSY CDG/TGV



#### 8 LOTS À BÂTIR

604 m<sup>2</sup> à 759 m<sup>2</sup>

À partir de 225 000 €\* viabilisé

### CHAMANT (60)

Beau village voisin de Senlis



#### 15 LOTS À BÂTIR

375 m<sup>2</sup> à 640 m<sup>2</sup>

À partir de 158 000 €\* viabilisé

### PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



#### 22 LOTS À BÂTIR

195 m<sup>2</sup> à 1489 m<sup>2</sup>

À partir de 80 000 €\* viabilisé

### RULLY (60)

Proche Senlis - 27<sup>min</sup> CDG / TGV



#### 31 LOTS À BÂTIR

360 m<sup>2</sup> à 730 m<sup>2</sup>

À partir de 94 000 €\* viabilisé

### NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de Chambly - Accès direct D1001



#### 36 LOTS À BÂTIR

367 m<sup>2</sup> à 803 m<sup>2</sup>

127 200 € - 116 400 €\* TTC

### ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



#### 21 LOTS À BÂTIR

456 m<sup>2</sup> à 1048 m<sup>2</sup>

115 000 € - 107 000 €\*

### BELLOY EN FRANCE (95)

15<sup>min</sup> ROISSY CDG/TGV



#### 4 LOTS À BÂTIR

390 m<sup>2</sup> à 536 m<sup>2</sup>

166 000 € - 155 000 €\*

### HENONVILLE (60)

15<sup>min</sup> Chambly - Nord Pontoise



#### 10 LOTS À BÂTIR

613 m<sup>2</sup> à 682 m<sup>2</sup>

À partir de 116 000 €\* 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](http://www.mafuturemaison.fr), actualisées chaque jour par notre réseau.

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

## LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

## CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

## NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

## ORIENTATION DU TERRAIN

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

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

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

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

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

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

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



**Ce document vous permet notamment :**

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

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

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

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

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

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

**INFO+**

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

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

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

**Ce système permet de :**

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



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

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

**CHOISIR SON CONSTRUCTEUR**

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

**CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI**

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

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

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

**CONSEILS PRATIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS**

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

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

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

- |                            |                     |                  |
|----------------------------|---------------------|------------------|
| • 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 m<sup>2</sup>, de quoi satisfaire toutes les envies et s'adapter à tous types de projets de construction d'une maison neuve dans l'Oise.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### à Esches (Oise)

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

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



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

# LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

## de maison individuelle (CCMI)

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

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

### QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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



# LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

- **LA GARANTIE DE LIVRAISON** vous permet, si le constructeur ne respecte pas les délais ou les prix, de vous retourner contre son garant (une compagnie d'assurance ou un établissement de crédit) pour obtenir l'achèvement de la maison et la prise en charge du surcoût éventuel.
- **LA GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT** contraint le constructeur à réparer tous vices et dommages apparents survenus pendant l'année qui suit la réception des travaux.
- **LA GARANTIE BIENNALE** de bon fonctionnement contraint le constructeur à régler tous les problèmes liés aux éléments d'équipement dissociables de la construction (les éléments séparables du gros œuvre et qui n'engendrent pas de conséquences pour celui-ci) pendant au moins 2 ans (prolongation possible)
- **LA GARANTIE DÉCENNALE** couvre les vices et dommages affectant la solidité et l'étanchéité de la maison (gros œuvre) pendant 10 ans.
- **L'ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE** vous évite d'avoir à prouver la responsabilité du constructeur en cas de défaut de construction. En cas de problème, la compagnie d'assurance se charge d'établir les responsabilités de chaque intervenant, et vous fournit rapidement les fonds nécessaires aux travaux de remise en état de votre maison.

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

Après la signature du contrat, le constructeur ne peut demander aucune majoration de prix. Il doit supporter seul les conséquences de ses 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.



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

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

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

## LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

## LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

## LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

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

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



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

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

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

## LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

## LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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

INFO+

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

### CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

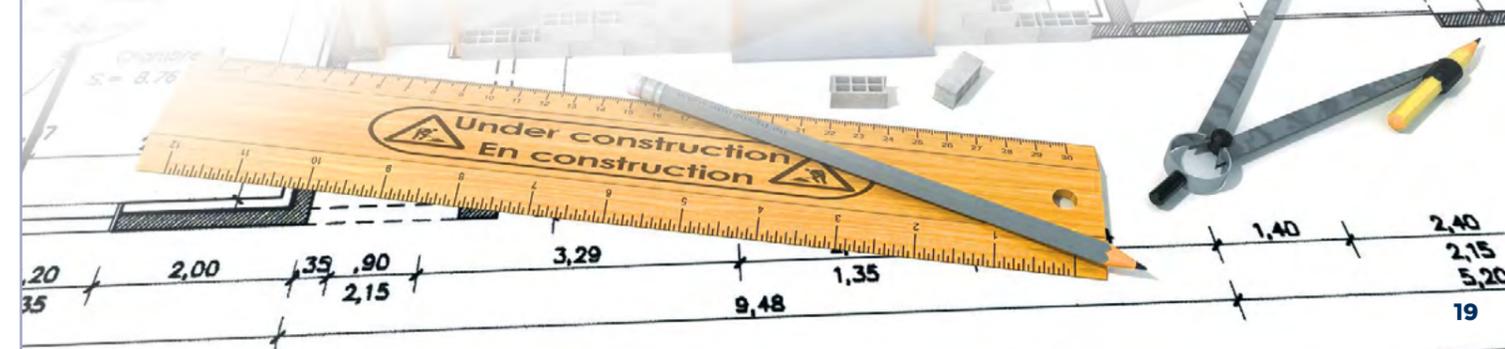
### VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



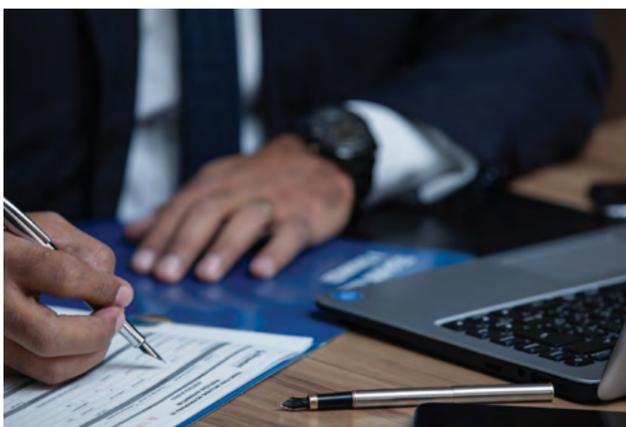
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les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



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

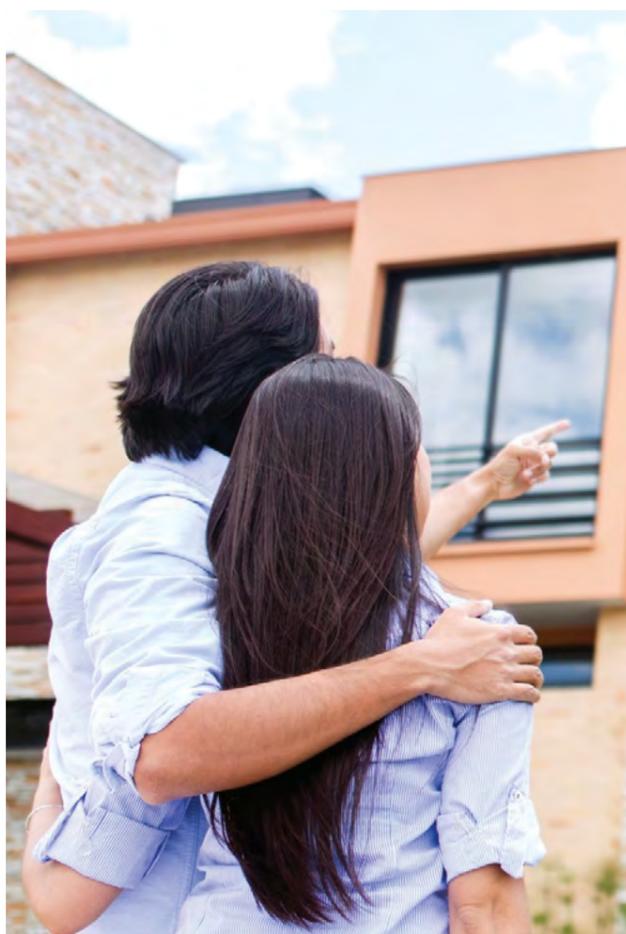
### LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# LA RE 2020

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

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

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

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



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

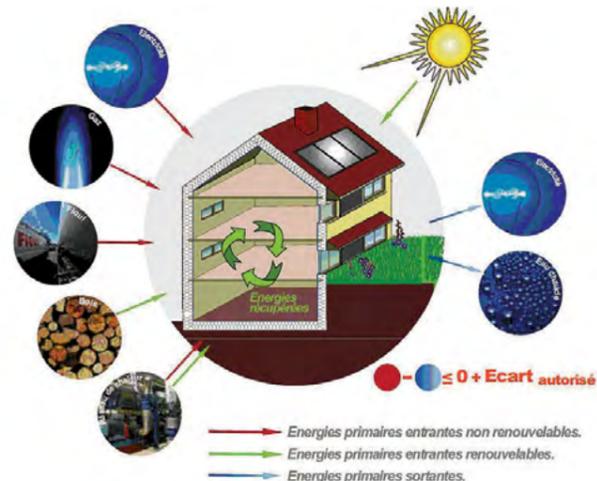
### LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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



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

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



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

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

### UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

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

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

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

### Les réglementations thermiques



### LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

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

#### ISOLATION

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

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

Voici quelques exemples :

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

### VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

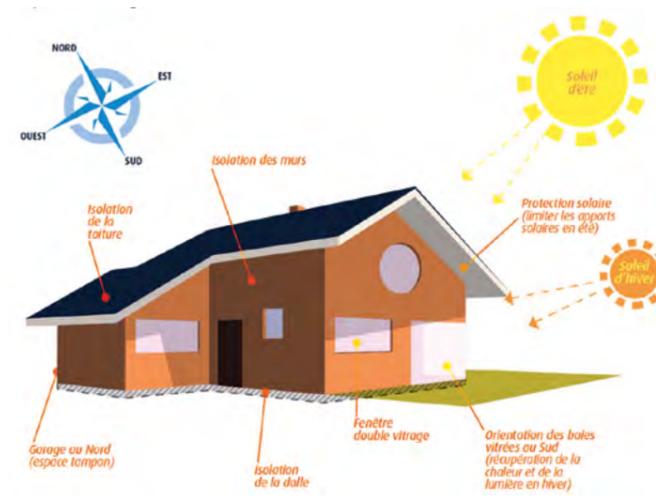
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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

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

### ORIENTATION

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



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

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

### PORTES ET FENÊTRES

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

### RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

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

# NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

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

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

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE ATRIA de 90 m<sup>2</sup>



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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



VILLEMORISSON SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m<sup>2</sup>. Sur vide sanitaire, 5 pièces, 3 chambres, plancher étage en béton. Prix à partir de : 278 000 € (frais 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 m<sup>2</sup>, ouvert sur une cuisine dinatoire et son cellier, ainsi qu'une suite parentale de 15 m<sup>2</sup> avec sa grande salle de bain privative. À l'étage, 2 autres chambres, dont une donnant sur le balcon, et une salle de bain pour toute la famille.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



**MAISONS PIERRE**

Votre bien-être se construit ici.

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



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

**UNE RÉALISATION SOIGNÉE**

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

**UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS**

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

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

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

**UN SERVICE «TOUS COMPRIS»**

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

**MAISONS PIERRE**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

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

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



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

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



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

**LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE**



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



Votre bien-être se construit ici.

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

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

# Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

## MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### MODÈLE CARAQUE de 175 m<sup>2</sup>



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

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



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



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

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



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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

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



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

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



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



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



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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

**MODÈLE CAPITOLE** de 146 m<sup>2</sup>



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

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



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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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



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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



Meaux (77). Sur un terrain de 237 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix indicatif de 264.530 €.

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



Albert (80). Sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>. Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, salle de bains, wc. Prix indicatif de 179.730 €.



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

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



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



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

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



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



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

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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

#### MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>

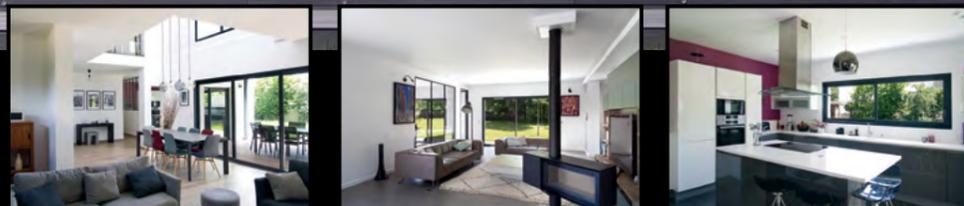


Soisy-sous-Montmorency (95). Sur un terrain viabilisé de 350 m<sup>2</sup>. 5 pièces. Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, cellier, wc. À l'étage : 3 chambres, salle de bain, wc.  
Prix global indicatif 419.000 €.



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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m<sup>2</sup>, à 5' de la gare.

Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.

1<sup>er</sup> étage, 3 chambres et 2 salles de bains.

2<sup>ème</sup> étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.

Prix global indicatif de 920 000 €.

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



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m<sup>2</sup>, modèle contemporain.

Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage

À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.

Prix global indicatif de 522 000 €.



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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m<sup>2</sup>



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

### MODÈLE TANIT de 175 m<sup>2</sup>



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

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

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

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



Corniches et gouttières

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

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

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

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

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



Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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

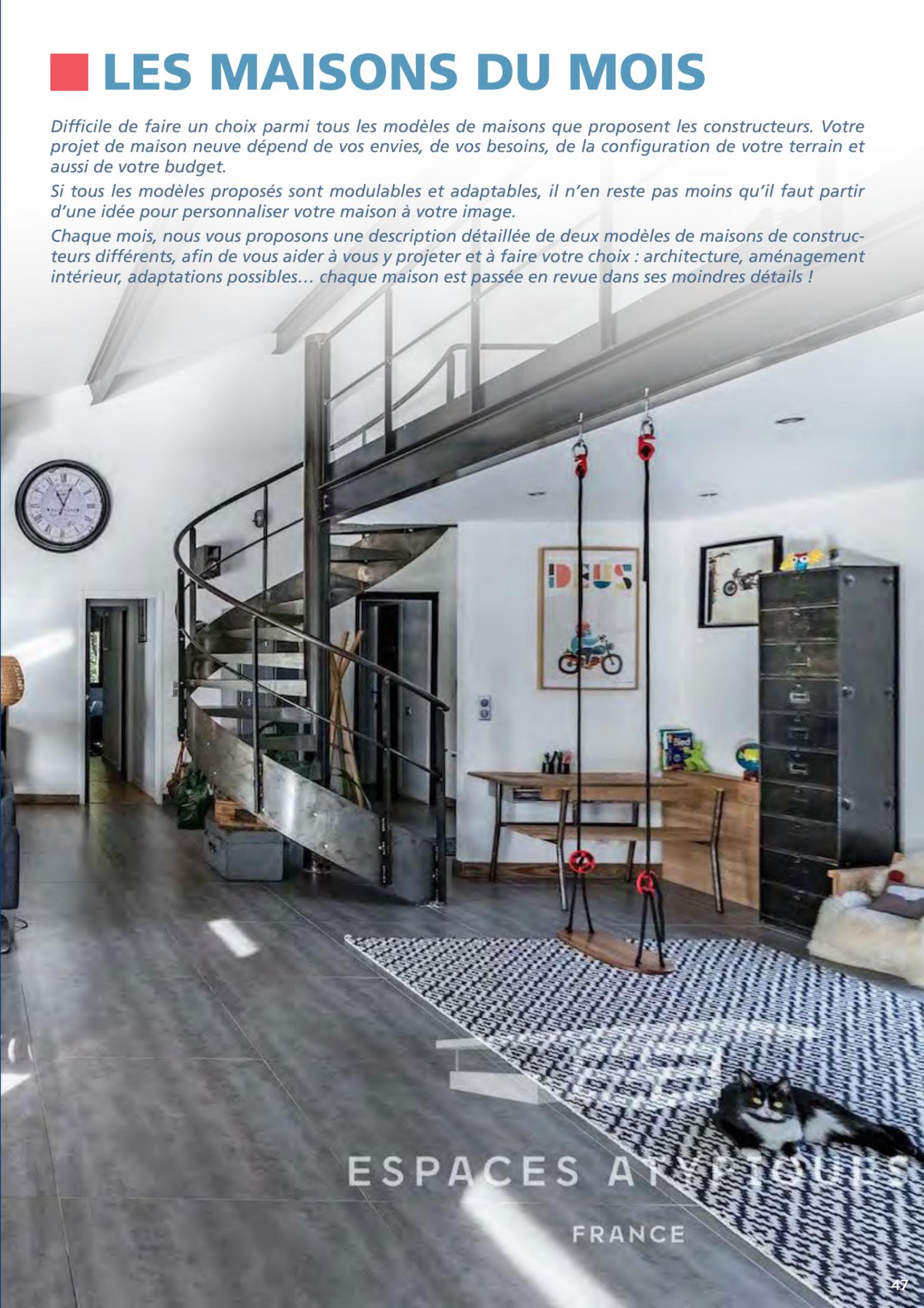


## ■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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



ESPACES AI  
FRANCE

# Modèle VERSAILLES

Une vraie maison de charme



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

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

## UNE MAISON DE CHARME

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

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

Un bâtiment à étage de cette surface peut parfois sembler lourd ou compact, mais l'agencement des

volumes surélevés par plusieurs toitures à quatre pentes permet d'alléger l'ensemble.

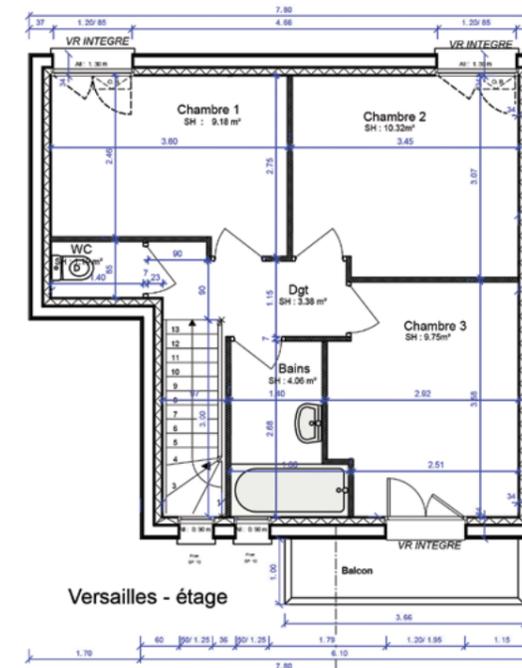
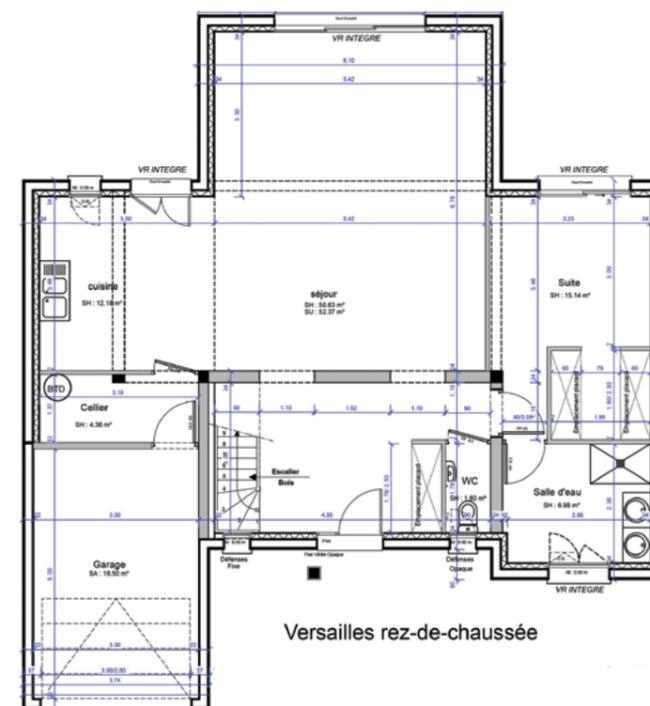
Les façades sont personnalisables : type et teinte d'enduit, couleur et matériaux de la toiture, couleur et forme des fenêtres et portes-fenêtres, des portes d'entrée et du garage...

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

## CONFORTABLE ET FONCTIONNELLE

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

Une véritable entrée distribue les différentes zones d'habitation. On y trouve un wc et des placards de rangement. L'ouverture sur le très grand salon est



originale, avec deux entrées parallèles, et laisse la possibilité de la personnaliser.

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

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

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

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



## DU MODÈLE À LA RÉALITÉ

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

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

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

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





# Modèle AMBRE

## Une maison Mansart



Les règles d'urbanisme sont parfois contraignantes lorsque l'on fait construire en Île-de-France. Dans de nombreuses municipalités, notamment dans les Yvelines, le Val d'Oise ou encore le Val de Marne, il n'est souvent plus possible de construire de maison à étage : le plan local d'urbanisme (PLU) n'autorise que les maisons avec combles aménagés.

Une des solutions pour faire construire une maison dans ces communes franciliennes est d'opter pour une architecture mansardée.

### UNE CHARPENTE À LA MANSART

Une " Mansard " désigne une maison avec une charpente à la Mansart (ou Mansard), une architecture particulière et facilement identifiable, avec sa toiture à 8 pans et 4 versants.

Ce type de toiture a de nombreux avantages en termes d'aménagement intérieur, car il libère un espace important sous les combles, qui sont ainsi facilement aménageables.

### IDÉALE POUR CONSTRUIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Une maison Mansart est donc une solution parfaite pour ceux qui souhaitent faire construire une maison à étage dans des communes où cela n'est pas autorisé : la pente du toit permet de contourner la réglementation et de bénéficier d'un étage sous les toits vraiment habitable et lumineux, à l'instar d'un étage classique.

Pour exemple, dans certaines communes qui sont pourtant prisées des acquéreurs, il n'est pas possible de construire une maison à étage, à moins que ce soit une maison avec combles mansardés.

C'est aussi une solution idéale pour les petits terrains, qui sont fréquents en zone urbaine et périurbaine, surtout en Île-de-France, où le foncier est rare... Ce type d'architecture permet de réduire l'emprise au sol de la maison sans diminuer sa surface habitable, et ainsi de conserver un espace extérieur conséquent et de profiter de son jardin.

### MODÈLE AMBRE - MAISONS SÉSAME

Le rez-de-chaussée est celui où l'on se rassemble, avec une grande pièce de vie commune traversante et très éclairée grâce à ses nombreuses ouvertures et sa double exposition :

- un séjour ouvert sur l'extérieur, très modulable pour permettre des aménagements variés,
- une cuisine ouverte avec fenêtre,
- un espace repas/salle à manger.

La présence d'un grand cellier permet de masquer les équipements encombrants et peu esthétiques et ainsi de libérer de l'espace dans les pièces à vivre.

Une grande chambre vient compléter cet espace : indépendante, très lumineuse avec ses deux fenêtres, elle accueillera la chambre parentale ou celle d'un grand enfant, ou pourra servir de chambre d'amis, ou à tout autre usage qui conviendrait : un bureau, une salle de jeux ou autre...

À l'étage, on trouve 3 autres chambres et une grande salle de bains avec wc, baignoire et fenêtre.

Indépendantes les unes des autres, ces chambres sous les toits bénéficient d'une vraie hauteur sous plafond, grâce à la toiture Mansart, sans soupente comme dans une maison avec combles.

Les chiens-assis apportent en outre une configuration originale, avec une petite avancée en façade, qui brise la régularité des pièces et permet aussi des



aménagements personnalisés et originaux : vous pourrez y installer des rangements, des plantes ou encore un bureau, etc. A vous de laisser parler votre imagination !

Le modèle Ambre de Maisons Sésame est un bon exemple d'adaptation de l'architecture de type Mansart aux critères actuels : son style classique est contrebalancé par de petits volumes et une apparence personnalisable, et son intérieur répond aux modes de vie actuels, et aux exigences d'une famille en termes d'espace et de fonctionnalité.

Cerise sur le gâteau, elle constitue une alternative très intéressante aux maisons avec combles, et peut être construite partout en Île-de-France, quelles que soient les contraintes du PLU de la commune où vous souhaitez faire construire !



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

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

📍 Île-de-France & Oise



## CONSTRUIRE AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS...

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

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

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

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



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

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



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

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



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

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



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

### Modèle Séléne - étage - 124 m<sup>2</sup>



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

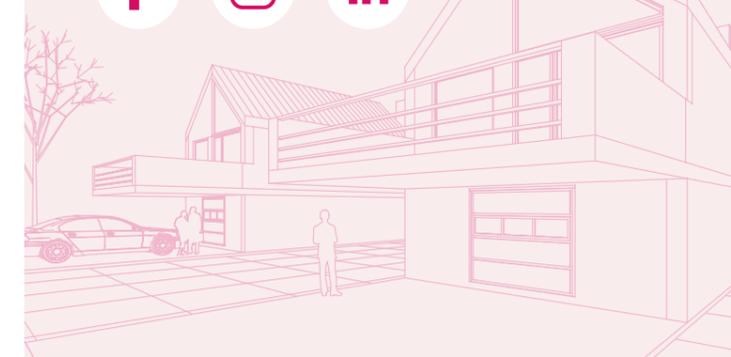
Rendez-vous sur notre site internet et nos réseaux sociaux pour découvrir nos réalisations et nos idées de projets pour votre future maison ...



☎ 01 82 77 00 91

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

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



# LA PISCINE NATURELLE

## Nagez bio !

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



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

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

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

### UN FONCTIONNEMENT SIMPLE ET NATUREL.

La piscine est généralement composée de 3 parties :

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

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

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



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

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

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

### LA FLORE

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



### LA FAUNE

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

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

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

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

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

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



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

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

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

# L'HABILLAGE DES MURS

Peinture, papier peint, parement...

Que vous laissiez le soin à votre constructeur d'habiller les murs intérieurs de votre maison ou que vous le réalisiez vous-même, l'intérieur de votre maison aura pour point de départ une base blanche. Afin d'apporter votre touche personnelle et de donner du cachet à votre nouvelle maison, il vous faudra habiller les murs intérieurs. De nombreuses possibilités s'offrent donc à vous pour faire de votre maison un lieu qui vous ressemble et dans lequel vous vous épanouirez.



Lors de la livraison de votre maison neuve, celle-ci peut être livrée « clés en main » ou « prête à finir », suivant l'option que vous avez choisie avec votre constructeur de maison individuelle au moment de la signature du contrat de construction de maison individuelle.

## HABILLER LES MURS AVANT OU APRÈS LA CONSTRUCTION ?

Souvent, pour une question de budget, les futurs acquéreurs décident de peindre eux-mêmes les murs et les plafonds.

Cela permet d'économiser sur le prix global de la maison et aussi de se faire plaisir, en choisissant comment habiller les murs de sa maison une fois celle-ci terminée.

En effet, il est parfois difficile de se représenter les différentes pièces, les circulations, la luminosité, etc., avant d'entrer dans les lieux, et donc plus facile de faire des choix appropriés une fois la maison construite.

## LA PEINTURE, UNE TOUCHE DE COULEUR HOMOGENÈME

Habiller les murs des différentes pièces : à chacune sa particularité

Assez simple à maîtriser techniquement, la peinture permet d'habiller et de colorer une pièce rapidement. Cependant, il n'est pas toujours simple de choisir la couleur qui donnera une ambiance à la pièce.

Au-delà de vos goûts personnels, il est conseillé de choisir les teintes aussi en fonction de l'usage de la pièce.

Dans une chambre par exemple, il est conseillé d'opter pour une couleur froide afin d'améliorer votre sommeil et d'apaiser les nervosités.

Dans les pièces de vie en revanche, les tons chauds peuvent être utilisés afin d'apporter une certaine chaleur, un esprit cocooning.

Dans une cuisine ouverte, un mur peint peut aussi servir de délimitation pour les espaces du salon et de

la cuisine, comme dans le cas d'une cuisine ouverte sur le salon.

Dans une chambre parentale avec une salle d'eau, c'est pareil, un mur peint peut permettre de séparer visuellement et esthétiquement les deux espaces.

Conseils pour habiller ses murs en couleur : ne pas peindre n'importe où et n'importe comment !

Si vous souhaitez mettre de la couleur chez vous, il est préférable de ne peindre qu'un seul mur de la pièce et de bien choisir son mur pour accentuer les perspectives et donner de la profondeur.

Évitez aussi de peindre les murs avec une fenêtre afin de ne pas perturber la vision vers l'extérieur.

N'hésitez pas à faire des tests sur une petite partie de mur. De nombreux magasins proposent de petits échantillons pour vous permettre de vous rendre compte in situ le rendu de la couleur. En effet, en fonction de la luminosité et de la taille de la pièce, la couleur choisie peut donner un rendu différent.

La finition doit aussi être choisie avec soin. En effet, un rendu brillant fera ressortir le moindre défaut du mur contrairement à une finition mate.

## LE PAPIER PEINT : UN MOTIF ET UNE AMBIANCE

Fortement délaissé au profit de la peinture ces dernières années, le papier peint est de nouveau très à la mode. Les fabricants se sont modernisés et offre aujourd'hui de larges gammes de motifs et de finitions.

Le papier peint à l'avantage de permettre de créer une ambiance originale et personnalisée avec peu de matériaux.



Pour choisir votre papier peint, comme pour le choix de la couleur et de la finition de la peinture, il est recommandé de veiller à choisir des teintes appropriées aux différentes pièces, en fonction des usages.

Les modèles à motif sont les plus en vogue, et les plus intéressants pour habiller les murs d'une pièce en termes d'esthétique. En revanche, le papier peint

n'est plus vraiment utilisé pour tapisser l'intégralité d'une pièce. Tout comme la peinture, on optera plutôt pour un seul un mur recouvert.

Il est également tout à fait possible de ne mettre qu'un ou deux lés afin de créer une sorte de tableau dans votre salon, ou en guise de tête de lit par exemple.

Sa mise en œuvre est un peu moins simple qu'un coup de peinture, mais la pose s'est fortement simplifiée.

Notre conseil : si vous utilisez un papier peint à motifs pour habiller les murs, soyez vigilants sur les raccords.

## LE PAREMENT, UN CACHET CERTAIN

Donnant du relief à votre mur intérieur, le parement est un moyen très efficace pour donner du cachet à votre intérieur.

Un parement intérieur est composé de matériaux naturels, comme la pierre, le béton, la terre cuite ou le bois.

Les parements sont disponibles en de nombreux formats, tailles, textures et couleurs.



Ils sont principalement commercialisés sous forme de plaquettes de 2 à 3 cm d'épaisseur.

Le prix limite également son utilisation en comptant à minima 20 € du m<sup>2</sup> pour les premiers modèles.

Dans tous les cas, quelle que soit la façon dont vous choisissez d'utiliser les parements pour habiller les murs de vos pièces, il est conseillé de d'éviter de le poser sur une trop grande surface afin de ne pas surcharger votre pièce et perdre le côté chic.

La tendance actuelle est d'utiliser de la pierre de parement derrière une cheminée ou un poêle, afin de faire ressortir l'installation tout en la rendant chaleureuse.

Autoadhésif ou à coller avec un mortier-colle comme un carrelage, le parement est assez simple à poser.

**Notre conseil :** attention, dans les pièces humides comme la cuisine ou la salle de bain, il faudra choisir un parement hydrofuge.

# LA BRIQUE DE BOIS

Pour une maison innovante

Lorsque l'on parle de maison en brique, on pense tout de suite à la brique en terre cuite. Faciles à mettre en œuvre, les briques se superposent les unes aux autres et sont maintenues par une couche de mortier. Mais il existe également des briques faites d'un matériau bien connu en construction : le bois ! Similaires physiquement en termes de forme et de taille, la brique de bois apporte de nombreux avantages pour votre projet de maison.



## UNE BRIQUE ÉCOLOGIQUE

  
**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

Le bois est utilisé depuis longtemps dans la construction, notamment pour les chalets. Toutefois, depuis quelques années, les constructions en bois se sont multipliées, à la fois pour le confort et le coconing, mais aussi et surtout pour coller aux exigences de la réglementation environnementale en vigueur, la RE 2020.

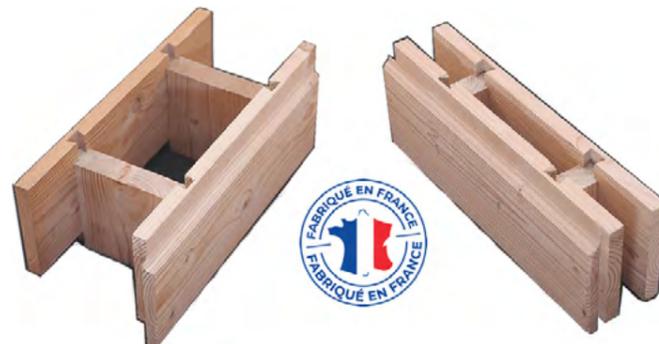
En effet, il s'agit d'un matériau renouvelable, disponible localement et en abondance sur notre

territoire. Il n'est donc pas nécessaire de dépenser une grande quantité d'énergie pour sa fabrication et son transport.

Le bois est aussi intéressant sur le chantier car il s'agira d'un chantier sec, n'ayant pas besoin d'eau.

Les maisons à ossatures bois sont de plus en plus nombreuses, livrées en kit de grands panneaux.

Mais il est désormais possible de construire une maison avec des briques de bois. Constituées uniquement de bois compressé, les briques de bois sont écologiques.



## UNE MISE EN ŒUVRE SANS CLOU NI VIS

Tout comme n'importe quelle brique, les briques en bois s'assemblent pour former les murs extérieurs (ou intérieurs). La seule différence avec les briques en terre cuite habituelles, c'est qu'il n'est pas nécessaire de les fixer avec du mortier, de la colle ou même des vis. Un matériau totalement sain !

Les briques de bois sont composées de deux entretoises transversales et de deux flasques latérales.



Cette fabrication est pensée de telle sorte qu'il n'y a qu'à les emboîter en quinconce et à les maintenir entre elles par des feuillures.

Le tout forme un mur compact et solide, résistant aux intempéries et assurant l'étanchéité de votre maison.

Pour la face intérieure, l'étanchéité étant parfaitement assurée, il n'est pas nécessaire de prévoir la mise en place d'un pare-vapeur.



Résultat : une maison passive, respectueuse de l'environnement, construite en un clin d'œil !

Et en termes d'esthétique, il n'est pas nécessaire de rajouter un bardage ou un enduit, la brique peut rester "nue" sans aucun souci.

## UNE MAISON MODULABLE GRÂCE À LA BRIQUE DE BOIS

La facilité de construction permet également d'avoir une maison totalement modulable et qui s'adapte à l'évolution de votre foyer.

Autre avantage de la brique de bois, et pas des moindres, la brique est tout aussi facile à monter qu'à démonter.

Quelques années après votre construction, il est tout à fait possible d'ouvrir un mur pour prolonger votre maison sans pour autant envisager de gros travaux. L'ajout d'une pièce supplémentaire peut donc très facilement être réalisé.



# QUELLE DOUCHE

## Pour ma maison ?

Il y a des pièces qui, lors de la construction d'une maison, sont incontournables. C'est notamment le cas de la salle de bain. Si après réflexion, vous avez choisi d'installer une douche plutôt qu'une baignoire, ou que vous avez la chance de pouvoir avoir les deux, il est temps de décider quel type de douche vous souhaitez mettre en place. Quelle douche pour ma maison neuve ? Design, surface, budget... le choix est vaste !



### CABINE DE DOUCHE OU DOUCHE ITALIENNE?

Utilisée quotidiennement, la douche doit être fonctionnelle mais aussi et surtout à votre goût. Certaines contraintes architecturales ou sur la surface disponible imposent un choix pour le type de douche. Il en existe deux principaux formats :

#### DOUCHE INTÉGRALE

La douche intégrale, appelée également cabine de douche, est un ensemble en kit prêt à être monté.

Comme son nom l'indique, la douche forme une cabine avec un receveur et des portes vitrées tout autour.

Mais là encore, différents modèles sont possibles, surtout concernant le type de receveur et la forme des portes vitrées.

On peut d'ailleurs retrouver des cabines arrondies, carrées, rectangles, avec des portes battantes ou coulissantes. De quoi s'adapter facilement à tout type de salle de bain.

Ce type de douche n'a pas forcément bonne réputation car est vu comme moins esthétique. Toutefois les gammes ont largement évolué et il existe aujourd'hui des cabines de douche très design.

#### DOUCHE À L'ITALIENNE

Si vous souhaitez plutôt une douche qui se fond à la pièce, entièrement faite sur-mesure, alors vous pourrez installer une douche à l'italienne.

La douche est donc ouverte ou semi ouverte, souvent décorée de carrelage ou de mosaïques.

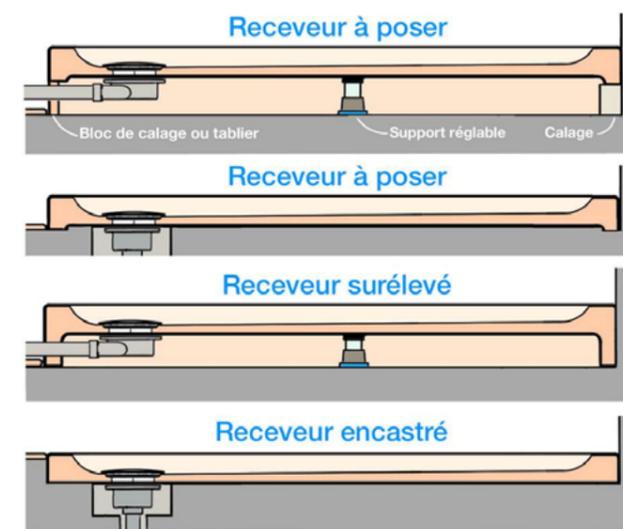
S'il doit y avoir une paroi, elle sera faite par un mur, sur toute la hauteur ou une moitié surmontée d'une paroi en verre. Elle peut toutefois être entièrement ouverte sur la pièce, en fonction de l'espace disponible.

### QUEL RECEVEUR ?

Le receveur est le bac ou la surface sur laquelle vous serez positionné lorsque vous prendrez votre douche.



On retrouve 3 types de receveurs, qui se différencient principalement par leur hauteur.



#### LE BAC À POSER

Le bac à poser a une surélévation de la hauteur du receveur. Il s'agit de la solution la plus simple car il suffit de poser le receveur directement sur votre sol.

#### LE BAC À ENCASTRER

Ce type de douche nécessite quelques travaux car il faut creuser le sol (de la hauteur du receveur), sans oublier la légère pente, pour évacuer l'eau.

Cette solution est donc plus coûteuse mais envisageable dans le cadre de votre construction neuve.

Ce type de receveur permet d'avoir une continuité entre votre sol et l'intérieur de la douche.

#### LE BAC À CARRELER

Le bac à carreler est d'un receveur en polystyrène renforcé sur lequel vous pourrez mettre le carrelage de votre choix. Vous aurez ainsi un receveur tout à fait fonctionnel.

#### LE BAC SURÉLEVÉ

Le bac surélevé nécessite aussi de petits travaux, mais plus simple que le bac à encastrer. Il suffit de monter le receveur sur un support en brique ou en parpaing.

C'est une solution qui ne peut pas être envisagée pour une maison PMR et peu conseillée si vous envisagez de vieillir dans cette maison. En effet, la surélévation accroît le risque de chute.

### DES MATÉRIAUX VARIÉS POUR UN RECEVEUR DE DOUCHE DESIGN

Aujourd'hui, on souhaite tous une salle de bain design qui apportera tout le confort possible lors de son utilisation tout en facilitant son entretien.

Utilisé au quotidien par tous les membres de la famille, le matériau du receveur doit être choisi avec soin. Le marché actuel propose une large gamme de produits design, avec des matériaux différents :

#### RECEVEUR DE DOUCHE EN CÉRAMIQUE

La céramique, très résistante aux chocs, est le matériau le plus répandu pour les receveurs de douche.

Elle a le gros avantage d'être facile d'entretien car peu sensible au calcaire.

#### RECEVEUR DE DOUCHE EN ACRYLIQUE

L'acrylique, est un choix plutôt d'entrée de gamme.

Tout autant répandu que le receveur en céramique, l'acrylique permet un choix varié en termes de coloris.

Très léger et facile à découper, il est le choix parfait si vous avez des contraintes architecturales. Il sera néanmoins un peu moins résistant aux chocs.

#### RECEVEUR DE DOUCHE EN PIERRE

La pierre, comme le marbre, le granit ou l'ardoise, est un choix plutôt onéreux pour les receveurs haut de gamme.

Très résistants, ils sont aussi faciles d'entretien, et n'ont besoin d'aucun traitement pour être imperméables.

#### RECEVEUR DE DOUCHE EN RÉSINE

La résine de synthèse, très résistante et facile d'entretien, c'est le choix idéal si vous souhaitez un receveur de douche extra plat. Niveau design, il s'adapte à toutes vos envies et pourra imiter tout type de matériaux.

Quelque soit le type de receveur choisi, préférez l'installation par un professionnel afin de garantir une pose sans défaut et une meilleure tenue dans le temps.



# AMÉNAGER SON JARDIN

## dès la construction de sa maison

Lorsque l'on imagine sa future maison, on y voit forcément un jardin... L'aménagement des espaces extérieurs répond à un certain nombre de contraintes et de nécessités, auxquels il faut penser avant de faire construire. Plus votre terrain sera grand, plus vous aurez de possibilités.



Modèle Maisons Pierre

### CHOISIR L'EMPLACEMENT DE SA MAISON SUR LE TERRAIN

L'emplacement où l'on fait construire sa maison sur son terrain doit répondre aux exigences du PLU (plan local d'urbanisme) spécifique à chaque commune.

Cela dit, il est également important de choisir l'emplacement de sa maison sur le terrain en fonction de ses caractéristiques, de manière à bien aménager son jardin, c'est-à-dire à optimiser les espaces extérieurs et de vous faciliter la vie au quotidien :

De préférence, et si possible, édifiez votre maison dans un coin de parcelle ou proche des limites du terrain, de manière à libérer le maximum de terrain possible pour le jardin. Pensez aussi qu'une maison de plain-pied occupe plus d'espace au sol qu'une maison à étage.

Choisissez un emplacement qui limite le nombre et la longueur des voies d'accès à la maison. Cela vous fera faire d'une part des économies sur le budget de construction, et vous permettra aussi de conserver une plus grande partie de terrain libre et exploitable, en en isolant le moins de surface possible.

Pour ce faire, et pour bien aménager son jardin, il faut donc prévoir et bien organiser :

- L'accès de vos véhicules, et de ceux de vos amis ou visiteurs, mais également l'accès piéton (poussettes, fauteuil roulant...).
- Les accès pour l'évacuation des poubelles, d'éventuelles livraisons.

### L'EMPLACEMENT DE LA TERRASSE

#### CHOISIR UNE ORIENTATION "VERS" LE SUD

Pensez à l'orientation de la maison aussi en fonction de l'emplacement de la terrasse ou de l'espace



immédiatement adjacent aux portes-fenêtres, dans lequel vous passerez la majorité de votre temps à l'extérieur de la maison.

En effet, une terrasse orientée au Nord, si elle restera fraîche en été, bénéficiera de moins d'ensoleillement et restera souvent dans l'ombre de votre maison.

#### CHOISIR UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

Pensez aussi aux accès à cette terrasse depuis la maison : il vaut mieux la positionner en relation directe avec la cuisine ou le séjour, pour plus de confort au quotidien, et pour pouvoir y manger aux beaux jours sans avoir trop de distance ni de contraintes d'aménagement.

#### LE REVÊTEMENT DE LA TERRASSE

Enfin, pensez aussi au revêtement de cet espace terrasse, notamment en ce qui concerne la couleur des matériaux utilisés.

En été, votre terrasse sera en plein soleil :

- Un revêtement trop clair vous éblouira, et se reflétera de surcroît dans la maison, vous obligeant peut-être à placer un store sur vos baies vitrées.
- Si ce revêtement est trop sombre, il absorbera la chaleur et rendra la terrasse impraticable aux heures les plus chaudes de la journée.

La terrasse est un espace extérieur, soumis aux intempéries et aux rayons du soleil : choisissez un revêtement :

- antidérapant pour éviter de glisser en cas de pluie ou si la piscine est proche (carrelage, dalles spécifiques)
- résistant au gel (bois, carrelages à faible absorption d'eau).

### AMÉNAGER UNE AIRE DE JEUX

Si vous avez des enfants, vous pourrez prévoir un espace pour jouer au ballon, aux raquettes, courir, etc., sur une partie du terrain. De plus cela vous permettra de dégager la vue et de donner une sensation d'espace.

Pensez que cette aire de jeu n'est pas compatible avec des plantations décoratives qui pourraient être abimées et gêner les jeux.



L'idée, pour bien aménager son jardin, c'est donc de placer cette aire de jeu le plus loin possible de la maison, mais aussi de la terrasse, à la fois pour libérer les accès, la circulation et protéger les plantations, mais aussi pour éviter la proximité du bruit des jeux...

### LES PLANTATIONS : CHOIX & CULTURE

Votre jardin pourra être décoré par des plantations

- adaptées au climat dans lequel vous faites construire votre maison,
- mais aussi à l'ensoleillement, à l'ombre des arbres et de la maison
- et à la nature de votre sol.

Vous pouvez également envisager de cultiver un potager, dont vous choisirez l'emplacement en fonction

- de l'ombre et la lumière
- de la chaleur,
- des vents.



Pensez que la culture d'un potager nécessite :

- un point d'eau proche
- un abri de jardin ou un espace dans la maison accessible depuis l'extérieur pour ranger vos outils, Ce peut être le garage, mais si celui-ci est trop petit, un abri de jardin vous permettra en outre de ranger votre tondeuse, vos outils de bricolage, les jeux des enfants, etc.

Pour plus de discrétion et pour ne pas gêner vos allées et venues, pensez à placer votre abri de jardin en limite de parcelle, dans un espace inutilisé et/ou enclavé.

Pensez aussi qu'il faut respecter la réglementation en vigueur pour construire un abri de jardin :

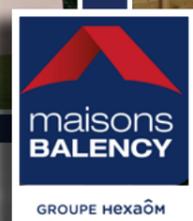
- S'il ne fait pas plus de 12 m de hauteur et moins de 5 m<sup>2</sup>, aucune démarche n'est nécessaire.
- Si sa hauteur ne dépasse pas 12 m et sa surface est entre 5 et à 20 m<sup>2</sup>, une simple déclaration de travaux suffit.
- Au-delà de 20 m<sup>2</sup>, un permis de construire est obligatoire.



## MAISONS BALENCY

Une signature réputée pour une maison à votre mesure

Riche d'une tradition et d'un savoir-faire de plusieurs décennies, Les Maisons Balency ont su créer une identité forte, teintée d'élégance et d'exclusivité. Voilà pourquoi nous sommes à même de proposer une large collection de maisons haut de gamme, offrant confort et bien-être pour votre famille, dans le respect de l'environnement.



Faites le choix d'une signature réputée pour une maison à votre mesure !

## FAIRE CONSTRUIRE DEUX MAISONS SUR UN TERRAIN

Faire construire est très majoritairement une histoire de couple, un projet qui se construit à deux. Oui, mais parfois c'est aussi un projet qui se partage autrement, en faisant construire deux maisons sur un terrain. Si vous souhaitez faire construire avec des proches, vous pouvez vous orienter vers un projet de deux maisons mitoyennes. Quels sont les avantages et les règles à respecter ?



### DES ÉCONOMIES SUR LE CHAUFFAGE

La maison mitoyenne implique que vous ayez un mur en commun avec la maison voisine. De ce fait, cette façade n'est pas soumise aux éléments extérieurs et la chaleur ne s'y échappe pas.

### LES ASPECTS JURIDIQUES

Il existe différents statuts juridique pour organiser la construction de deux maisons sur un terrain. Il est indispensable de définir celui qui vous convient dès le début de votre projet de construction afin de faciliter les démarches futures.

### DIVISER LE TERRAIN EN DEUX

Le terrain peut-être acheté à deux et ensuite divisé en deux. Cela nécessite l'intervention du notaire suite au passage d'un géomètre pour borner le terrain.

### LA MAISON JUMELÉE, UNE FACILITÉ POUR TROUVER UN TERRAIN

Il n'est pas toujours simple de trouver un petit terrain pour y faire construire votre maison. Très prisés, les terrains voués à accueillir une construction de maison individuelle se font rares et sont très chers.

Faire construire une maison mitoyenne, c'est faire le choix d'avoir deux maisons sur un terrain. Il est plus simple de trouver un grand terrain que vous divisez en deux. Il ne sera pas forcément moins cher à l'achat puisqu'il s'agit souvent d'un prix au m<sup>2</sup>, et les frais de notaire sont proportionnels à la surface. Cette option vous permettra d'avancer plus rapidement dans vos démarches.

Renseignez-vous toujours auprès de la mairie si le PLU vous autorise ce type de construction.

### FAIRE DES ÉCONOMIES

Ce n'est pas sur le prix de la construction en elle-même que vous ferez des économies. Il s'agira plutôt de faire des économies par la suite.

### DES ÉCONOMIES SUR LA VIABILISATION

Les travaux de raccordement aux réseaux, dit aussi viabilisation ne seront fait qu'une fois et les frais seront alors partagés.

Une fois les maisons construites, certains frais seront partagés également comme l'entretien de la toiture, le mur mitoyen, la façade, etc... tout élément dit mitoyen.

### LA COPROPRIÉTÉ

Autre solution possible, passer par une copropriété : le terrain est acheté et ensuite les deux maisons sont construites avec un permis de construire unique.

Le terrain sera alors découpé en lots avec usage exclusif d'un demi terrain et la maison aura deux parties privatives et une partie commune définie.

Le règlement de copropriété permet de définir toutes ces règles en amont.

### LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

Enfin il est possible de monter une SCI. Les deux parties deviennent propriétaires de l'intégralité du terrain et des deux maisons. Chaque décision doit donc être prise avec l'accord des deux parties de la SCI.

Il faut donc vous assurer que les personnes avec qui vous mettez en place cette SCI sont des personnes de confiance, car toutes les décisions, même celles qui concerne votre côté de l'habitation, devront être soumises à validation du second propriétaire.



# 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

**MAISONS**  
  
**Sésame**

La clef de vos rêves

LES MAISONS  
**MTLF**

Le  
**PAVILLON**  **FRANÇAIS**

**FLINT**  
IMMOBILIER  
Aménageur-lotisseur  
Terrains à bâtir

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

 **LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

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

**Berval**  
la signature de référence  
GROUPE HEXAÔM

  
**Les Maisons  
Plairval**  
La confiance, c'est capital  
Depuis 1935

LES MAISONS  
**Belles  
Demeures**  
1929-1935

**Déal**  
maisons individuelles