

MA FUTURE MAISON

Le guide pour bien construire !



LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

Choisir son constructeur

CATALOGUE DE MODÈLES

Maisons réalisées en Île-de-France

LES MAISONS DU MOIS

Le Pavillon Français & Maisons Déal





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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

SOMMAIRE

LE GUIDE

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

LE CATALOGUE

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

LES MAISONS DU MOIS

- 48 : Le Pavillon Français
Modèle Haut de gamme
- 50 : Maisons Déal
Modèle Plessis

LES ACTUALITÉS

- 54 : Délimiter les espaces grâce aux cloisons
- 56 : Aménager sa terrasse
- 58 : Une façade en bois
- 60 : Le chauffe-eau solaire
- 62 : Le lotissement
- 65 : La gouttière

En couverture : Maisons ArchiDesign - Tél. : 07.82.10.55.60 - www.maisonsarchidesign.com



Bien construire MA FUTURE MAISON

340, avenue Pierre de Coubertin, 78955 Carrières sous Poissy
Tél. : 06 80 73 59 57 - E-mail : contact@mafuturamaison.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^{min} Roissy CDG - proche D316 et D301



12 LOTS À BÂTIR

410 m² à 612 m²

161 000 € - 158 000 €*

PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

Accès direct N1 D1001- 10^{min} gare de Chambly



52 LOTS À BÂTIR

475 m² à 825 m²

104 500 € - 89 000 €*

FOSSEUSE / BORNEL (60)

10^{min} gare de Chambly
Gare de Bornel - proche A16 et N1



48 LOTS À BÂTIR

459 m² à 912 m²

À partir de 110 000 €* viabilisé

ONS EN BRAY (60)

Ouest Beauvais - Est Gournay en Bray



29 LOTS À BÂTIR

440 m² à 746 m²

À partir de 49 500 €* viabilisé

VEMARS (95)

10^{min} ROISSY CDG/TGV



8 LOTS À BÂTIR

604 m² à 759 m²

À partir de 225 000 €* viabilisé

CHAMANT (60)

Beau village voisin de Senlis



15 LOTS À BÂTIR

375 m² à 640 m²

À partir de 158 000 €* viabilisé

PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



22 LOTS À BÂTIR

195 m² à 1489 m²

À partir de 80 000 €* viabilisé

RULLY (60)

Proche Senlis - 27^{min} CDG / TGV



31 LOTS À BÂTIR

360 m² à 730 m²

À partir de 94 000 €* viabilisé

NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de Chambly - Accès direct D1001



36 LOTS À BÂTIR

367 m² à 803 m²

127 200 € - 116 400 €* TTC

ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



21 LOTS À BÂTIR

456 m² à 1048 m²

115 000 € - 107 000 €*

BELLOY EN FRANCE (95)

15^{min} ROISSY CDG/TGV
Gare sur place



4 LOTS À BÂTIR

390 m² à 536 m²

166 000 € - 155 000 €*

HENONVILLE (60)

15^{min} Chambly - Nord Pontoise
PA en cours d'instruction



10 LOTS À BÂTIR

613 m² à 682 m²

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, actualisées chaque jour par notre réseau.

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

ORIENTATION DU TERRAIN

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

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

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

LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

ACHÈTE TERRAINS À BÂTIR OU À LOTIR TOUTES SURFACES

Nous contacter au : **01 34 099 100** ou par mail : flint@flint-immobilier.com

31 rue de Paris - 95270 CHAUMONTEL - www.flint-immobilier.com



Ce document vous permet notamment :

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

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

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

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

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

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

INFO+

UNE MAISON INTELLIGENTE GRÂCE À LA DOMOTIQUE !

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

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

Ce système permet de :

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



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

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

CHOISIR SON CONSTRUCTEUR

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

CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI

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

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

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

CONSEILS PRATIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS

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

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

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

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

FAIRE CONSTRUIRE

Une maison dans l'Oise

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



CONSTRUIRE DANS L'OISE, PROCHE DE LA NATURE

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

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

ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

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

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

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

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



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

L'aménageur-lotisseur Flint Immobilier, implanté dans la région depuis une trentaine d'années, propose en ce moment 22 terrains à bâtir à Précy-sur-Oise, à partir de 80 000 €. Les terrains font entre 199 et 1489 m², de quoi satisfaire toutes les envies et s'adapter à tous types de projets de construction d'une maison neuve dans l'Oise.

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

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

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

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

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



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

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

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

Vous pouvez consulter les annonces de terrains à vendre sur le site www.flint-immobilier.com

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

21 terrains à bâtir de 456 m² à 1048 m²

à Esches (Oise)

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

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



☎ : 01 34 099 100
www.flint-immobilier.com

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

de maison individuelle (CCMI)

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

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

QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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



LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

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

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

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

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

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

CCMI : MODIFICATIONS, ANNULATION, RECOURS...

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



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

ANNULATION DU CONTRAT

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

MODIFICATION DU CONTRAT

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

TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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

BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



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

FRAIS DE NOTAIRE LIÉS À L'ACHAT DU TERRAIN

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

LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

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

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



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

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

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

LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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

INFO+

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

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

QUELS SONT LES DÉLAIS POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

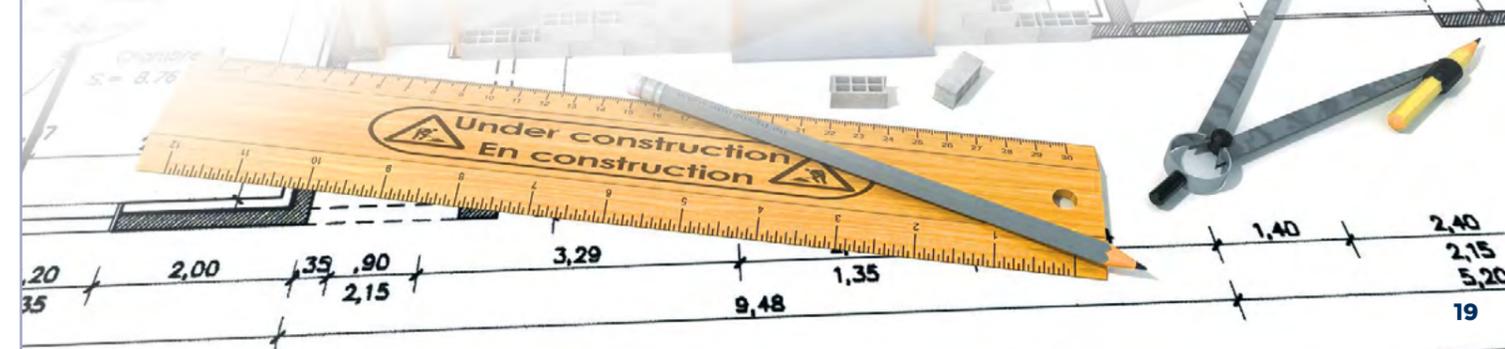
VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



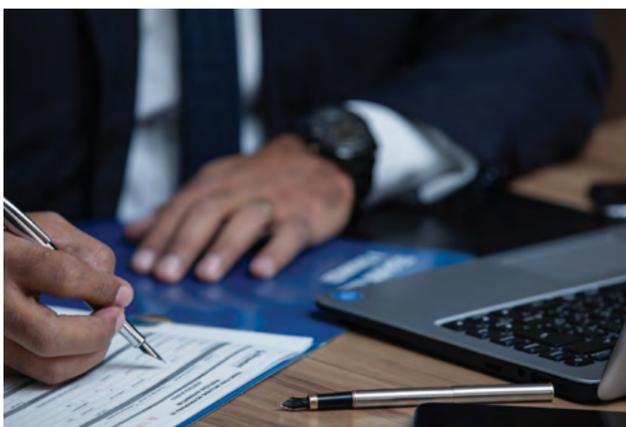
Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y remédier. S'il ne le fait pas ou s'il conteste votre demande, vous pouvez le mettre en demeure d'effectuer les travaux nécessaires par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous considérez que les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



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

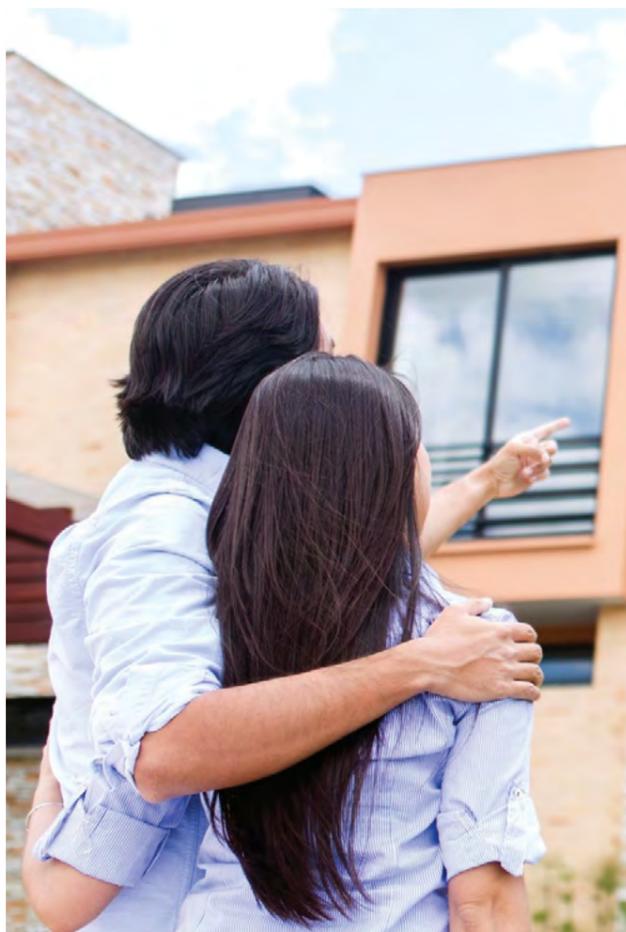
LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LA GARANTIE DÉCENNALE, VALABLE 10 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

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

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

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



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

LA RE 2020

Réduire la facture énergétique en maîtrisant l'impact carbone

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

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

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



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

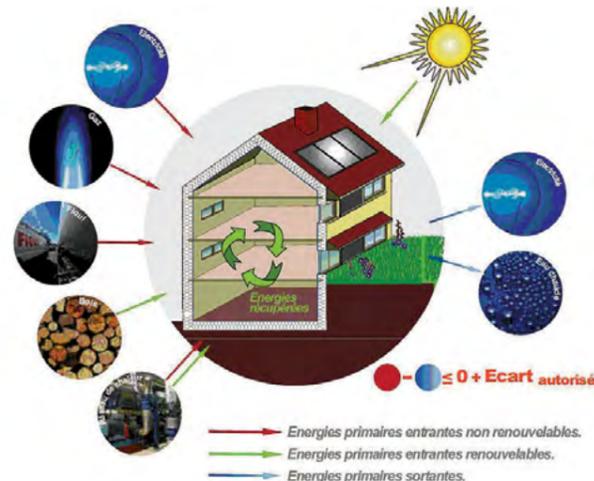
LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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



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

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



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

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

UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

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

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

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

Les réglementations thermiques



LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

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

ISOLATION

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

ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

Voici quelques exemples :

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

VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

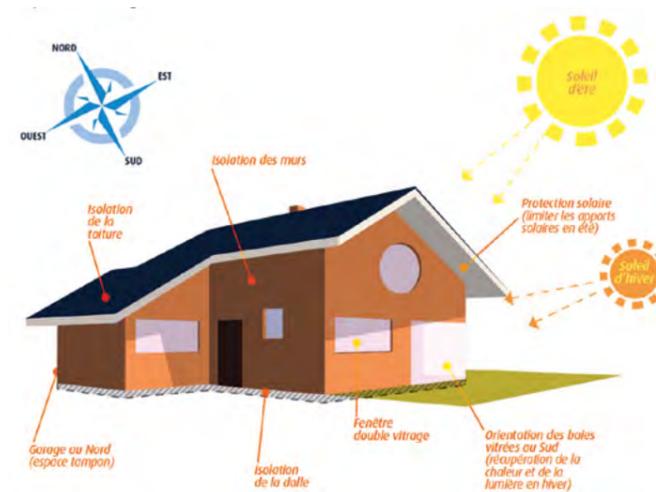
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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

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

ORIENTATION

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



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

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

PORTES ET FENÊTRES

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

RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

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

NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

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

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

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



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m²



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

■ MODÈLE ATRIA de 90 m²



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



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

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

Pour une fois, choisissez la facilité...

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



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



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

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

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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE RAMBOUILLET** de 98 m²



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

■ **MODÈLE ORMESSON** de 94 m²



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



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

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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE SAINT CLOUD** de 146 m²



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

■ **MODÈLE CHATILLON** de 146 m²



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



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

Plus de 110 modèles adaptés à tous les styles de vie



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

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

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

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

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

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

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

UN SERVICE «TOUS COMPRIS»

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

MAISONS PIERRE

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

www.maisons-pierre.com

0 800 638 638 Service & appel gratuits



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

MODÈLE VISION SURFACE HABITABLE : 138 m²



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



Votre bien-être se construit ici.

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

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

Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

www.lesmaisonsbellesdemeures.fr

MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m²



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

■ MODÈLE CARAVELLE de 135 m²



VILLIERS ST FRÉDÉRIC (78). Sur beau terrain de 600 m², proche toutes commodités. Modèle R + C avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. À partir de 435.000 €



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

Route d'Etampes - 45300 ROUVRES SAINT JEAN - Tél. : 02 38 39 70 23
www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



Maison certifiée RE 2020 de réalisation traditionnelle, étudiée pour une utilisation optimale de la surface. Au rez-de-chaussée : une entrée, une pièce à vivre très lumineuse de 80 m² composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PAQUEBOT de 139 m²



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

MODÈLE GREEMENT de 173 m²



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



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



Belle maison de plain-pied aux volumes généreux et aux façades avantageuses et valorisantes. Entrée, grande cuisine de 18 m² avec magnifique bow-window pour un aménagement circulaire et convivial de l'espace repas, grand séjour de 31 m² 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 m²



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

MODÈLE BOULEAU de 146 m²



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



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE BOULEAU de 101 m²



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

■ MODÈLE ADELINÉ de 96 m²



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



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

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



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

Composée au rez-de-chaussée d'un bel espace salon-séjour-cuisine de 45 m², cellier, wc, et 1 chambre.

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE TIPI Vexin de 104,48 m²



Meaux (77). Sur un terrain de 237 m². Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix indicatif de 264.530 €.

■ MODÈLE CA 2.0 Lucarne de 94,78 m²



Albert (80). Sur un terrain de 800 m². Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, salle de bains, wc. Prix indicatif de 179.730 €.



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

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



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



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

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



MODÈLE PÉRIDOT SURFACE HABITABLE : 100 m²



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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE AMETHISTE de 110 m²



Chamarande (91). Sur un terrain de 350 m².
Projet de construction comprenant : une belle pièce à vivre, une cuisine, 2 salle de bains, 4 chambres et un garage intégré.
Prix global indicatif 310.000 €.

MODÈLE SAPHIR de 90 m²



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



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



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

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

www.maisonsberval.fr

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



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

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

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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE MILLESIME** de 164 m²



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m², à 5' de la gare.

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

1^{er} étage, 3 chambres et 2 salles de bains.

2^{ème} étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.

Prix global indicatif de 920 000 €.

■ **MODÈLE CHAMPS DE MARS** de 137 m²



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m², modèle contemporain.

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

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

Prix global indicatif de 522 000 €.



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

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

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR-MESURE

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

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



ORRY-LA-VILLE

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

DOMEXPO NORD

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

CORMEILLES-EN-PARISIS

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

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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

RAMBOUILLET

16 rue Raymond Poincaré
78120 RAMBOUILLET
01 87 32 00 00

OZOIR-LA-FERRIERE

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

ESBLY

19 rue Mademoiselle Poulet
77450 ESBLY
01 85 27 00 55

DAMMARIE-LES-LYS

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

ORSAY

6 rue Verrier
91400 ORSAY
01 85 82 02 53

MORANGIS

75 avenue Aristide Briand
91420 MORANGIS
01 85 82 05 65

MAISONS ALFORT

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

Photos et illustrations non contractuelles



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

Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfaces

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



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

MODÈLE TANIT de 175 m²



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

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

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

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



Corniches et gouttières

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

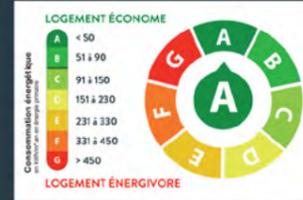
GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

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

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

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



Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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

■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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



Faire construire une maison haut de gamme



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

PASSER PAR UN CONSTRUCTEUR HAUT DE GAMME

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

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

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

quelques unes haut de gamme et personnalisées.

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

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

CONSTRUIRE SUR MESURE

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

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

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

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

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

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

UNE MAISON HAUT DE GAMME TOUTE EN LUMIÈRE ET EN VOLUME

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



UNE MAISON PERFORMANTE ET BIEN ISOLÉE

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

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

UNE MAISON D'EXCEPTION

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

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

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

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



Modèle PLESSIS

des plans personnalisables



IMAGINER ET CHOISIR L'AMÉNAGEMENT DE SA MAISON

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

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

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

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

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

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

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

4 SURFACES DISPONIBLES ET DES PLANS PERSONNALISABLES

Plessis est disponible en 4 surfaces différentes :

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

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



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

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

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

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

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

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

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





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



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



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

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

LA GAMME ESSENTIELLE dédiée au primo-accédants

Le prix des maisons, majorés en raison de l'application obligatoire de la RE 2020, et le manque d'apport personnel empêchent trop souvent les primo-accédants d'accéder à la propriété en maison individuelle.

Grâce au nouveau PTZ, entré en vigueur cette année, qui couvre désormais jusqu'à 40% du coût d'une maison neuve, et les plafonds de revenus rehaussés, de nombreux ménages devraient pouvoir réaliser leur rêve.

■ DÉCOUVREZ 3 MODÈLES DE MAISONS DÉCLINÉS EN 18 PLANS

■ MODÈLE ALYA



Un modèle stylisé dans l'air du temps, de plain-pied, cette maison offre une surface de 60 à 120 m². Les espaces de vie commune sont séparés des espaces de nuit. Ce modèle dispose d'un grand séjour et d'une cuisine ouverte

■ MODÈLE MIRA



À mi-chemin entre le classique et le moderne, cette maison en rez-de-chaussée + combles aménagés offre une surface de 75 à 105 m² allant de 3 à 4 chambres

■ MODÈLE ATRIA



Un modèle optimisé et contemporain, cette maison à étage vous offre une surface de 69 à 125 m² allant de 3 à 5 chambres. Le séjour est grand, lumineux et très modulable, et la cuisine fonctionnelle. La salle de bain est à l'étage mais le rez-de-chaussée dispose d'un wc indépendant



Rez-de-chaussée



Étage



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



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



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

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

DÉLIMITER LES ESPACES

Grâce aux cloisons

Bien que la surface d'une maison ait une grande importance, on parle très souvent du nombre de pièces qui la composent. Cuisine, salle de bain, salon ou encore chambres, chaque pièce, chaque espace a sa propre fonctionnalité. Et c'est grâce aux cloisons qu'il est possible de délimiter vos différents espaces de vie. Il existe aujourd'hui de nombreuses possibilités de cloisons intérieures, de la plus classique, comme le mur en placo-plâtre, à la plus moderne, comme la verrière.



LA CLOISON SÉPARE MAIS N'EST PAS PORTEUSE

Bien qu'elles puissent paraître similaires visuellement, les cloisons sont des murs mais non porteurs. Les murs porteurs, au delà de supporter leur propre poids, vont également supporter d'autres charges structurelles, comme un étage ou la toiture.

Tous les murs extérieurs sont porteurs, ce qui n'est pas le cas des murs intérieurs.

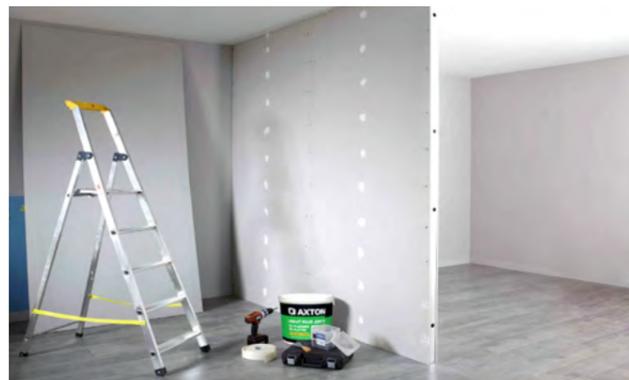
À l'intérieur, la majorité des murs permettent avant tout de diviser l'espace intérieur. On parle alors de « cloison de distribution », car il s'agit de murs plus fins, plus légers ne pouvant supporter que leur propre poids. L'emprise au sol est aussi moins importante pour une cloison que pour un mur porteur.

Il est bon à savoir qu'une cloison peut être démolie à tout instant pour réunir deux espaces de vie. Cette démarche est plus compliquée lorsque le mur est porteur.

QUEL MATÉRIAU POUR MA CLOISON ?

Les cloisons de distribution servent donc à délimiter les espaces et à fixer les dimensions de vos pièces. Elles seront faites de différents matériaux en fonction de l'usage que vous en aurez.

Il existe deux grands types de cloison : la cloison sèche et la cloison en matériaux humides dite aussi "cloison pleine".



Leurs différences résident dans leur performance en termes

- d'isolation thermique,
- d'isolation phonique,
- de résistance au feu,
- ou de transparence, certaines laissant passer la lumière naturelle, d'autres non.

LA CLOISON HUMIDE

Ce type de cloison, comme la brique plâtrière ou le carreau de plâtre, est plutôt contraignant, car elle doit être assemblée sur place et nécessite l'utilisation de ciment ou de mortier-colle.

LA CLOISON SÈCHE

Les cloisons sèches se déclinent en de nombreuses versions, pour tous les usages et tous les goûts.

CLOISONS SÈCHES EN PLACOPLÂTRE, OU BA13

Ce sont les plus répandues aujourd'hui. Leur installation se fait facilement: les cloisons sont emboîtées sur des rails.

Ce type de cloison permet d'y loger et donc de cacher facilement toutes les gaines électriques, et peut également être renforcé par un isolant si besoin.

CLOISONS SÈCHES EN CARREAUX DE PLÂTRE

Là aussi, l'installation est très simple : il suffit d'empiler plusieurs éléments pour former une cloison très résistante.

Cependant, bien que performantes, ces cloisons restent assez lourdes et leur emprise au sol est plutôt importante par rapport aux cloisons en BA13.

CLOISONS SÈCHES EN PANNEAUX ALVÉOLAIRES

Ce type de cloison est moins performant, c'est celui qui est connu comme le "mur en carton", mais peut être utile dans certaines configurations.

Les cloisons sèches en panneaux alvéolaires sont très légères, mais leur isolation phonique est très faible.

CLOISONS SÈCHES EN VERRE

Constituée de briques de verre ou d'une verrière industrielle, ce type de cloison permet de délimiter l'espace sans forcément fermer la pièce.

La lumière naturelle peut passer et l'espace semble ouvert sur une autre pièce.

Plus cher à l'achat que les autres types de cloisons, le rendu est magnifique.



L'intimité ne permet pas de mettre des cloisons en verre partout. Toutefois, il existe aujourd'hui des plaques de verre qui s'opacifient à la demande.

ET LA CLOISON MOBILE ?

Si la majorité des cloisons d'une maison sont fixes, il est tout à fait possible d'envisager à posteriori l'installation de cloisons mobiles comme une cloison japonaise, une claustra ou encore une cloison coulissante, dite « à galandage ». De quoi moduler votre espace en fonction de vos envies.

Si la majorité des cloisons d'une maison sont fixes, il est tout à fait possible d'envisager à posteriori l'installation de cloisons mobiles.

Il en existe là aussi plusieurs types, très variés, pour toutes les pièces et toutes les utilisations.

Vous pouvez opter pour une cloison japonaise, une claustra ou encore une cloison coulissante, dite "à galandage".

De quoi moduler votre espace en fonction de vos envies.

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre constructeur pour connaître et identifier les différentes cloisons de votre maison. Cela pourra vous être utile, notamment lorsque vous souhaitez accrocher des éléments plus ou moins lourds sur vos murs.



AMÉNAGER SA TERRASSE

Pour les beaux jours

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



CONDITIONS POUR CONSTRUIRE UNE TERRASSE

L'AMÉNAGER AVANT OU APRÈS LA MAISON ?

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

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

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

OBLIGATIONS LÉGALES

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

Une terrasse de moins de 20 m² et de moins de 60 cm de hauteur ne demande aucune déclaration.

En revanche si la terrasse fait moins de 20m² mais plus de 60 cm de hauteur, une déclaration préalable doit être faite en mairie.

Au delà, c'est à dire si la terrasse fait plus de 20m², tout comme une construction, un dépôt de permis doit être fait obligatoirement.

CONTRAINTES TECHNIQUES

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

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

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

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

QUEL REVÊTEMENT CHOISIR ?

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

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

On trouve aujourd'hui dans le commerce toutes sortes de revêtement de terrasse selon votre budget et le style que vous voudrez donner à votre terrasse. Comptez de 10 à 200 €/m² H.T. et hors pose.

LE BOIS

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

RÉSINE, PIERRE OU GRANULATS DE MARBRE

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

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

LE BÉTON, LE CARRELAGE, LA PIERRE

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

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

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

ÉCLAIRER SA TERRASSE

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

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



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

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

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

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



UNE FAÇADE EN BOIS

Pour une maison cocooning et moderne

Le bois est un matériau aussi chaleureux qu'esthétique, qui plaît de plus en plus aux Français. Laisse de côté pendant longtemps au profit de l'enduit, il fait désormais partie des revêtements de façades en vogue. Loin de l'image du « chalet », une façade en bois protège parfaitement votre maison, été comme hiver, en y maintenant des températures très agréables.



Modèle Gaïa - Le Pavillon Français

UNE FAÇADE EN LAMELLES

Le bardage bois est donc un revêtement pour vos façades extérieures.

Fixé sur une structure solidaire de la structure porteuse, il se présente sous forme de lamelles en bois, posées les unes à côtés des autres en se chevauchant légèrement. Les lamelles forment alors une structure unie qui permet d'assurer le rôle premier d'un revêtement de façade : la protection de votre maison des éléments extérieurs.

Ci-dessus, un exemple d'habillage de façade mixte, crépi et bardage en bois de couleur naturelle, par Le Pavillon Français, constructeur de maisons sur mesure.

L'avantage des lamelles, c'est qu'il existe plusieurs possibilités de mise en œuvre : horizontale ou verticale, avec, là encore, différents types de pose pour une façade en bois :

- à claire-voie,
- à recouvrement,
- ou à rainures et languettes.

Afin d'avoir une maison atypique et totalement personnalisée, il est possible de varier les différentes poses en fonction des façades, ou encore de créer des motifs.

UNE MAISON HAUTE EN COULEURS

Il existe deux écoles pour les façades en bois : le bardage en bois brut ou en bois coloré.

Il est vrai que lorsque l'on parle de bardage, on a souvent tendance à imaginer le bois brut et clair, un peu à la scandinave. Toutefois, si vous souhaitez maintenir cette couleur naturelle, il faut bien choisir son bois mais aussi régulièrement entretenir son bardage, notamment avec de la lasure de protection, sinon le bois aura tendance à griser.

Si vous préférez un peu de couleur, il est tout à fait possible d'opter pour des lames de bardage en bois colorées.

Les lames utilisées sont similaires, mais simplement recouvertes d'une couche de peinture qui, en plus de l'esthétique, protège votre façade en bois durant à minima 10 à 15 ans.



Ci-dessus, une maison contemporaine du constructeur Le Pavillon Français dont la façade supérieure est recouverte d'un bardage en bois de couleur naturelle, avec une pose horizontale.

Les couleurs disponibles sont très variées, allant du classique blanc, beige ou gris au rouge, bleu ou noir. Une fois encore, les façades peuvent présenter des couleurs de bardage différentes, pour une maison plus moderne.

UNE FAÇADE EN BOIS PRESQUE SANS BOIS

Il existe aujourd'hui des alternatives au bardage bois classique majoritairement composé à 100 % de bois : les lames en composite.

Elles ne sont en réalité pas sans bois puisqu'elles contiennent des fibres de bois recyclés mais également des résines synthétiques pour renforcer la résistance et protéger un maximum le bardage des agressions extérieures comme les intempéries et les rayons UV.

Résultat, les lames ont l'aspect bois mais avec de meilleures propriétés et un entretien quasi nul. De quoi doubler la durée de vie des lames de bardage et donc de votre façade en bois.

Autre traitement de la façade bois ci-dessous, avec un module dont toutes les façades sont bardées de bois couleur naturelle, avec une pose horizontale, et le reste des façades recouvertes d'enduit blanc (Le Pavillon Français).



LE CHAUFFE-EAU SOLAIRE

Un choix écologique & économique

Le chauffe-eau solaire individuel est une bonne solution pour préserver l'environnement et faire des économies d'énergie en même temps. Les énergies renouvelables ont le vent en poupe, et sont de plus préconisées par la RE 2020, qui impose au maximum le recours aux énergies renouvelables dans une maison neuve.



UNE SOLUTION ÉCOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE

Le chauffage de l'eau chaude sanitaire est généralement effectué par une chaudière, ou un ballon d'eau chaude électrique. Mais il est possible de faire installer un chauffe-eau solaire individuel (CESI) pour le même usage.

Des capteurs solaires installés sur la toiture de votre maison assurent au moins 50 et jusqu'à 70 % de la production d'eau chaude pour toute la famille sur une année complète.

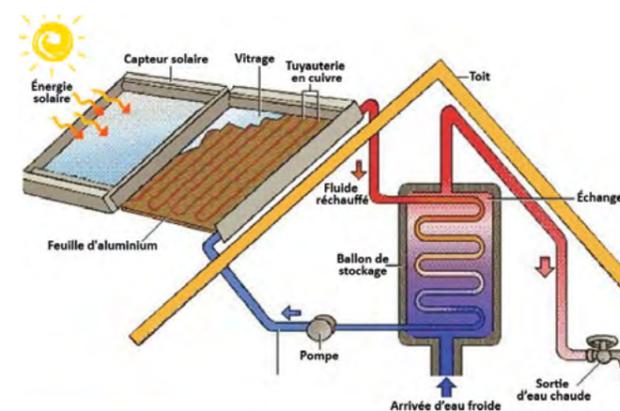
- En été, le chauffe-eau solaire peut assurer la totalité de la production d'eau chaude dans les régions ensoleillées.
- En hiver, il est le plus souvent nécessaire de compléter la production d'eau chaude du chauffe-eau solaire par une source d'eau chaude complémentaire.

Un chauffe-eau solaire est particulièrement recommandé pour les maisons individuelles.



FONCTIONNEMENT DU CHAUFFE-EAU SOLAIRE INDIVIDUEL

La chaleur du soleil est récupérée par des capteurs installés sur la toiture, pour réchauffer un fluide caloporteur qui transmet ensuite les calories recueillies à l'eau d'un ballon par l'intermédiaire d'un échangeur.

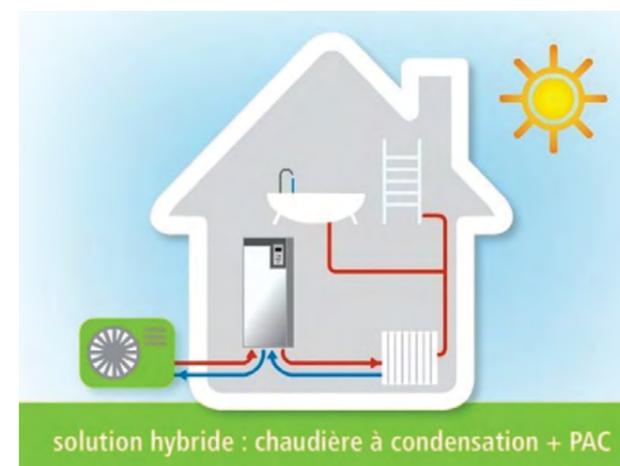


Il est important d'exposer les capteurs solaires au sud, voire au sud-ouest, pour optimiser leur fonctionnement, avec une inclinaison de 45°, de manière à ce que les rayons du soleil tombent à la verticale sur les capteurs.

Il est également possible d'installer les capteurs sur un mur de la maison.

Pour couvrir la totalité des besoins en eau chaude dans la maison sur une année entière, l'association d'une chaudière gaz et d'un chauffe-eau solaire individuel est recommandée et économique.

Il existe également des chaudières hybrides, associant deux types de production d'eau chaude sanitaire.



AVANTAGES DU CHAUFFE-EAU SOLAIRE

Pour les particuliers, l'installation d'un chauffe-eau solaire a de multiples avantages.

D'abord, il s'agit d'une énergie renouvelable, et la réglementation thermique en vigueur, la RE 2020, impose le recours aux énergies renouvelables dans une maison neuve.

Qui dit énergie renouvelable dit préservation de l'environnement, ce qui n'est pas sans intérêt, mais aussi économies d'énergie, puisque la production



d'eau chaude résulte du rayonnement solaire. Et qui dit économies d'énergie dit économies sur vos factures d'électricité !

LE CHAUFFE-EAU SOLAIRE DANS LA MAISON

Le chauffe-eau solaire, généralement l'équivalent d'un ballon de 300 litres, comme un chauffe-eau classique, est souvent placé dans une pièce isolée et ventilée, comme un cellier ou une buanderie, où il a l'avantage aussi de ne pas prendre de place ni d'être visible.

D'autant plus que les fabricants innovent avec le développement du marché, et ont depuis quelques temps réfléchi à des modèles plus petits et compacts.



LE LOTISSEMENT

Une micro-ville dans la ville

Faire construire sa maison en lotissement, qu'est-ce que cela signifie ? Lorsqu'un vaste terrain est disponible à l'achat, il n'est pas rare qu'un lotisseur décide de la diviser en plusieurs petites parcelles. Chaque lot ainsi divisé est revendu individuellement afin d'y faire construire une maison. Si les règles d'urbanisme sont strictes sur ce type de terrain, le cahier des charges imposant les règles de construction à respecter l'est tout autant. Toutefois, faire construire sa maison en lotissement a de nombreux avantages, notamment celui de vivre dans une micro-ville à échelle humaine.



UN TERRAIN PRÊT À CONSTRUIRE

DANS UN LOTISSEMENT ACCESSIBLE FACILEMENT

Le promoteur-lotisseur est tenu de livrer un terrain accessible par la route : l'accès au lotissement peut se faire de différentes façons :

- sur une voie publique existante : au moins une des façades de la maison donne sur une route ou un chemin géré par la commune.
- sur une voie nouvelle : lorsque le terrain acquis est excentré, il est parfois nécessaire de créer un accès au lotissement. La route est ensuite en général cédée à la municipalité, qui en gère l'entretien.
- La plupart du temps, la ou les voies ainsi aménagées lors de la création du lotissement sont cédées à la
- sur un accès privé : aucune des façades des maisons ne donnent sur un chemin public. L'accès doit donc passer par une autre propriété privée ce qui nécessite des autorisations particulières.

Ce type de lotissement est le moins recommandé.

Le promoteur-lotisseur se charge également des voies de circulation à l'intérieur du lotissement, de l'éclairage des accès communs, etc. Leur entretien sera géré par la copropriété.

UN TERRAIN PRÊT POUR ACCUEILLIR UNE MAISON NEUVE

Le tout premier avantage d'acheter un terrain dans un lotissement est la simplicité de l'achat.



Le promoteur ou le lotisseur livre un terrain prêt à construire : la totalité du lotissement et chaque parcelle de terrain à bâtir est viabilisée en amont et vendue « prête à construire ».

Le promoteur-lotisseur assure la mise en œuvre des travaux de terrassement et de viabilisation (assainissement, eau, électricité ou encore ligne téléphone/internet), et dans la plupart des cas, ceux de la construction d'une maison sur chacune des parcelles du lotissement.



LA TRANQUILLITÉ ET LA SÉCURITÉ PROCHE DE LA VILLE

ACHETER EN LOTISSEMENT, C'EST CONSTRUIRE TRANQUILLE

Le bornage de chaque lot composant le terrain est réalisé par des géomètres experts.



La parcelle ainsi parfaitement délimitée, toutes les démarches et études de sol préalables sont faites pour garantir la stabilité du terrain et donc des accès, des clôtures et des futures maisons neuves.



Le plan des parcelles et le cahier des charges respectent le plan local d'urbanisme et les obligations de sécurité, notamment les distances par rapport aux différents accès.

Le vendeur auprès duquel vous achèterez votre terrain est soumis un certain nombre d'obligations, qui permettent d'acheter en toute sécurité.

UN ENVIRONNEMENT HARMONIEUX ET SÛR

Un cahier des charges fixe les règles de vie au sein du lotissement. C'est une sorte de règlement de copropriété, qui stipule notamment aussi le mode de calcul du montant des charges et les modalités d'entretien des espaces communs.

Le cahier des charges contient aussi des règles et obligations concernant les futures maisons à construire, afin de composer un ensemble harmonieux et homogène, de préserver la tranquillité des habitants de chacune des maisons et la convivialité des espaces communs.

Il régleme plus ou moins certains aspects extérieurs des maisons de chacun : la forme et hauteur des maisons, habillage des façades, orientation, vis-à-vis, type de clôture, etc.

UNE MAISON AVEC JARDIN DANS UNE MICRO-VILLE

Deuxième avantage des terrains en lotissement, ils sont proches des villes, et donc bien desservis en termes de transports en commun et de réseau routier.

Et ils sont souvent moins chers qu'en centre ville.



Les villes sont aujourd'hui bien souvent saturées. La création de lotissement permet d'excentrer les habitations, tout en gardant les avantages de la proximité avec les maisons et les familles voisines : convivialité, mise en commun des frais d'entretien, tranquillité et sécurité. Une vraie dynamique se crée alors entre voisins pour fabriquer une véritable petite ville à côté de la ville.

1^{er} CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES



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 !

LA GOUTTIÈRE

Pour évacuer les eaux de pluie



La toiture est un élément indispensable pour une maison car elle permet de protéger la maison des éléments extérieurs, notamment de la pluie. Cette dernière doit donc être évacuée pour éviter les infiltrations d'eau au sein de votre maison. Et pour gérer les eaux de pluie, il vous faudra installer des gouttières autour de votre toiture.

ASSURER LA DURABILITÉ DE VOTRE MAISON

Quelque soit le style de votre maison, il est essentiel d'ajouter une gouttière à votre toiture. Celle-ci permet en effet d'évacuer les eaux de pluies afin qu'elles ne stagnent pas sur vos tuiles. Le risque en cas d'eau stagnante, est qu'elle s'infiltré dans les combles puis finalement dans toutes les pièces de votre maison, la rendant insalubre et inhabitable du fait de la présence de champignons et de moisissures.

La gouttière peut être reliée soit à une cuve de récupération de l'eau de pluie, soit à un système d'évacuation collectif afin que l'eau ne s'accumule pas dans vos fondations. Dans le cas contraire, si l'eau s'accumule au niveau des fondations, vous risquez des problèmes de remontées capillaires. A l'origine de la prolifération de champignons, les remontées capillaires abîmeront vos enduits, vos plâtres, vos peintures, allant même jusqu'à l'éclatement de la maçonnerie.

Si de l'eau venait à couler de manière régulière sur votre façade, vous risqueriez aussi de faire gonfler vos menuiseries, altérant ainsi leur efficacité en termes d'étanchéité.

Enfin esthétiquement, les gouttières évitent les traces de coulures sur vos façades.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE GOUTTIÈRE

Si toutes les gouttières ont le rôle commun de récupérer l'eau de pluie et de l'évacuer, il en existe toutefois plusieurs types.

LA GOUTTIÈRE PENDANTE

Il s'agit de la gouttière la plus répandue et la plus facile à installer.

Disponible dans de nombreux matériaux, elle s'accroche directement sur l'extrémité de la toiture à l'aide de crochets.

LA GOUTTIÈRE RAMPANTE

Elle repose sur une partie de la toiture ou sur une corniche.

En fonction de la région, il pourra y avoir des gouttières nantaises, ardennaises ou havraises.

LA GOUTTIÈRE DE TYPE CHÉNEAU

Plus rare aujourd'hui, ce système d'évacuation est directement intégré au gros œuvre et ne fait qu'un avec la toiture. Il est donc peu visible mais un peu plus compliqué d'accès.

La gouttière fait généralement le tour de la maison et l'eau est ensuite évacuée dans un tuyau de descente se dirigeant vers le sol. Ce tuyau, pas forcément esthétique, est placé sur un angle de la maison afin qu'il soit le moins visible possible.

Veillez à ce que votre gouttière soit toujours entretenue. En effet, les feuilles et autres salissures peuvent s'accumuler dans la gouttière, empêchant l'eau de s'évacuer correctement.





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^e 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