

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

Maisons Berval & Maisons Sésame





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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

SOMMAIRE

LE GUIDE

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

LE CATALOGUE

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

LES MAISONS DU MOIS

- 52 : Maisons Berval
Modèle Bois
- 55 : Maisons Sésame
Modèle Rutile

LES ACTUALITÉS

- 60 : Choisir son escalier
- 62 : Le sèche-serviette
- 64 : Le plafond tendu
- 66 : Le système de drainage
- 68 : Le crédit relais

En couverture : Demeures d'Île-de-France - Tél. : 01 64 02 75 41 - www.demeures-idf.fr



Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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

Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

PRÊT À TAUX ZÉRO : Profitez des dernières semaines pour bâtir votre avenir !

VILLIERS LE SEC (95)

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



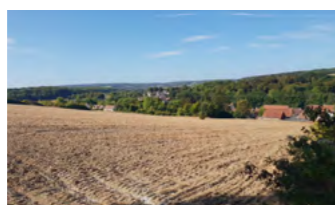
12 LOTS À BÂTIR

410 m² à 612 m²

À partir de 161 000 €* viabilisé

PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

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



52 LOTS À BÂTIR

475 m² à 825 m²

À partir de 89 500 €* viabilisé

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



22 LOTS À BÂTIR

477 m² à 803 m²

À partir de 128 000 €* viabilisé

ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



21 LOTS À BÂTIR

456 m² à 1048 m²

À partir de 110 000 €* viabilisé

NESLES LA VALLÉE (95)

Proche L'Isle Adam



TERRAIN INDIVIDUEL

2660 m²

270 000 € - 249 000 €

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

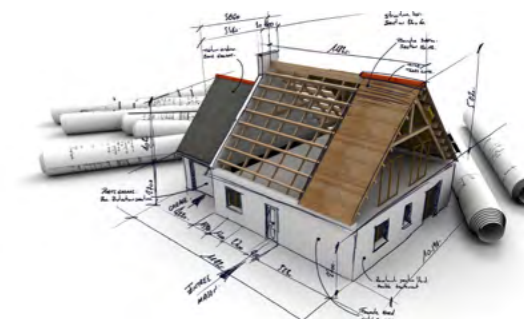
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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 Précysur-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.

Précysur-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, Précysur-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.



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.

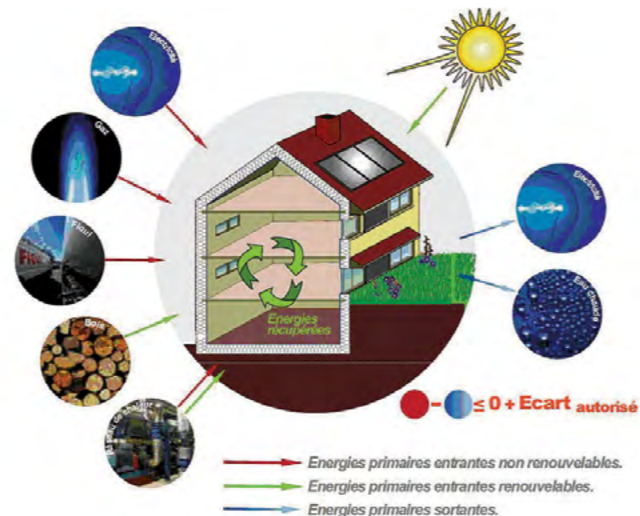
LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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

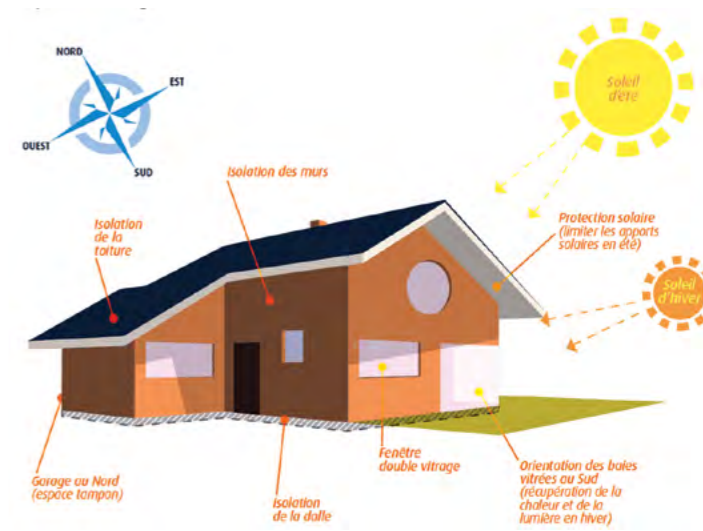
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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 €.

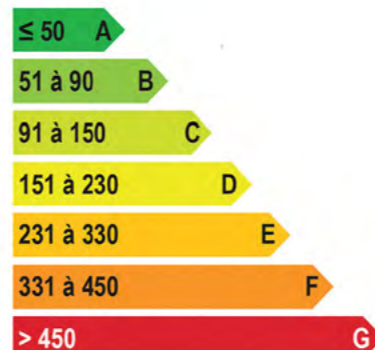


Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie. Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille. Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, 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



VILLEMORIS 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**



MAISONS PIERRE

Votre bien-être se construit ici.

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

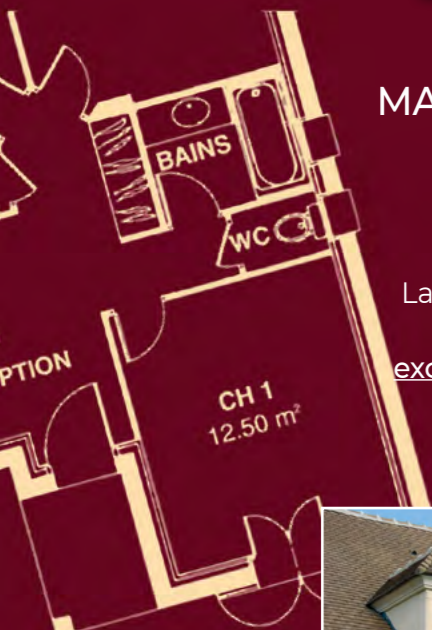
580, impasse de l'Epinet - Vert St Denis - 772420 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - www.maisons-pierre.com

Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m²

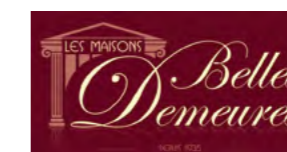


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m², plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RE 2020. À partir de 505.000 €

■ MODÈLE CARAVELLE de 135 m²



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



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

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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PAQUEBOT de 139 m²

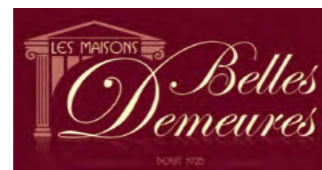


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m², Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

MODÈLE GREEMENT de 173 m²



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



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CAPITOLE de 146 m²



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

MODÈLE BOULEAU de 146 m²



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



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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE BOULEAU** de 101 m²



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

■ **MODÈLE ADELINÉ** de 96 m²



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



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

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



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

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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE TIPI Vexin** de 104,48 m²



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

■ **MODÈLE CA 2.0 Lucarne** de 94,78 m²



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



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

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...



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



14 agences près de chez vous
www.maisonssesame.fr

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



MODÈLE TOURMALINE SURFACE HABITABLE : 130 m²



Maison traditionnelle pleine de charme. Les 130m² habitables, permettront de trouver les espaces nécessaires aux activités et au mode de vie de toute la famille.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez une belle entrée accueillante, un séjour triple donnant sur le jardin, une cuisine, des WC et un grand garage. L'étage se compose de 4 chambres, 1 salle de bains et un WC séparé.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE AMETHISTE de 110 m²



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

MODÈLE CORNALINE de 125 m²



Cernay la Ville (78). Sur un terrain de 310 m².
 Projet de construction comprenant : une belle pièce à vivre, une cuisine, salle de bains, 3 chambres.
 Prix global indicatif de 275.000 €.



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

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



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



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

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

www.maisonsevolution.fr

MODÈLE MADÈRE SURFACE HABITABLE : 101 m²



Ce modèle personnalisable aux inspirations portugaises de la gamme 5 Continents est proposé à partir de 161 700€. Le rez-de-chaussée de 52,63 m² est composé d'un séjour très spacieux de 44,90 m² par lequel il est possible d'accéder au garage. Accolé au séjour se trouve un bureau de 5,84 m², parfait pour travailler en toute tranquillité où il est possible d'accéder à l'étage par le biais de son escalier.

L'étage est consacré à l'espace nuit, avec 3 chambres dont 1 chambre parentale. Toutes ces chambres ont accès à une salle de bains, une salle d'eau et un WC indépendant.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE ALÉSIA de 104 m²



Guerard (77) Sur un terrain de 338m², le modèle Alesia offre un design original avec son toit 2 pans, ses grands chiens assis et sa verrière centrale. Une pièce à vivre de 41m², 3 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc, garage accolé. Prix global indicatif 289.99 €.

■ MODÈLE CLUNY de 162 m²



La Villeneuve-en-Chevrie (78) Sur un terrain de 703 m² Au RdC, séjour-cuisine de 58m², 1 chambre, salle d'eau, wc, cellier avec accès au garage. A l'étage, 3 chambres, suite parentale, salle d'eau, salle de bain, wc. Prix global indicatif 312.000 €.

 Maisons
EVOLUTION
Bâtir sereinement
GROUPE HEXAÔM

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

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



Ultra contemporain, le modèle UCHI s'inspire des idéogrammes et saura séduire les amateurs de feng shui avec son patio qui vient apporter de la lumière à l'espace de vie de 41m².

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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CHAMPS ELYSÉES de 122 m²



La Queue en Brie (94) Sur un terrain de 330 m²,
Au RdC : entrée, pièce à vivre de 40 m², cuisine, cellier, wc.
A l'étage, 2 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bain, wc. Prix global indicatif 419.999€.

■ MODÈLE NATION de 97 m²



Viarmes (95) Sur un terrain de 270 m²,
Au RdC : séjour-salon de 30 m², cuisine avec cellier, wc, garage.
A l'étage, trois chambres, salle de bain, wc.
Prix global indicatif 313.720 €.

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



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

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

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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE MILLESIME de 164 m²



Bry-sur-Marne (94) Sur un terrain de 491 m², à 5' de la gare.
Au RdC, salon-séjour, bureau, cuisine avec cellier, wc.
1^{er} étage, 3 chambres et 2 salles de bains.
2^{ème} étage, véritable suite parentale avec dressing, salle d'eau et petit salon privé.
Prix global indicatif de 920 000 €.

■ MODÈLE CHAMPS DE MARS de 137 m²



Poissy (78) Sur un terrain de 295 m², modèle contemporain.
Au RdC, salon-séjour-cuisine, bureau, wc, garage
À l'étage, une mezzanine dessert 2 chambres, une salle de bains ainsi qu'une suite parentale avec dressing, salle d'eau et terrasse.
Prix global indicatif de 522 000 €.

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



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

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

www.maisonsberval.fr

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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PARENTHÈSE de 126 m²



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

MODÈLE DAUMESNIL de 130 m²



Bussy-Saint-Martin (77) Sur un terrain de 551 m², Au RdC, vaste entrée, cuisine avec cellier, grand séjour/salon, suite parentale, wc. À l'étage, la mezzanine dessert 3 chambres, une salle de bains et wc. Prix global indicatif de 562 500 €.

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

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



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

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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



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

MODÈLE TANIT de 175 m²



CONDÉ-SUR-VEGPRE (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.

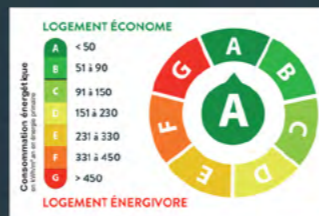
GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

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 !





Modèle BOIS

Une maison d'exception innovante



Le modèle Bois de Maisons Berval séduira les amateurs d'architecture contemporaine et les férus d'innovation. Avec la maison Bois, le constructeur Maisons Berval propose un modèle à la fois original et élégant, qui se distingue par une architecture d'exception et innovante et un aménagement intérieur très confortable et dans lequel l'espace est optimisé.

UNE ARCHITECTURE D'EXCEPTION

UNE MAISON UNIQUE ET ORIGINALE

Bois est une maison familiale à toit plat qui se démarque par une architecture contemporaine très soignée et originale, plus proche de la "maison d'architecte" que d'une maison individuelle classique.

Composée de deux modules superposés, cette maison sait jouer avec les volumes et les masses, échappant ainsi aux écueils des maisons modernes à toit plat, souvent compactes et massives.

Le module supérieur est décalé par rapport à celui du niveau bas, et soutenu par un système de pilotis qui allège l'architecture et lui confère un caractère spécial.

L'emprise au sol de cette grande maison pouvant poser problème dans le cas d'une parcelle de taille réduite ou irrégulière, ou pour respecter la bonne orientation des pièces, conformément à la RT 2012, les architectes ont pensé à la rendre adaptable. Ainsi le module supérieur peut être placé de différentes manières sur le module inférieur, afin de répondre au plus près aux demandes des acquéreurs.

BOIS OU PLEXIGLAS, DES FAÇADES PERSONNALISABLES

Les matériaux utilisés pour habiller les façades de la maison Bois de Maisons Berval viennent ajouter originalité et esthétique à l'architecture. Deux versions différentes existent, plexiglas et bois. Si l'architecture reste identique, son apparence change en fonction des matériaux utilisés pour habiller les façades.

Dans la maison Bois Plexi, le niveau bas est en plexiglas, créant un effet visuel très intéressant de l'extérieur, et laissant largement pénétrer la lumière à l'intérieur. Le module haut est quant à lui bardé de bois, ce matériau s'alliant parfaitement avec l'aspect translucide du plexiglas.

Dans la maison Bois, les deux niveaux sont habillés de revêtements en bois, de textures différentes, à choisir parmi un large éventail de choix. Cela permet de personnaliser ses façades, de jouer avec les textures et les teintes, bref, d'inventer une maison unique, qui vous ressemble.

UNE MAISON INNOVANTE ET ÉCONOME EN ÉNERGIE

La maison Bois concentre les dernières avancées et innovations en matière d'économie d'énergie, de confort intérieur et d'environnement.



Elaborée comme toutes les maisons Berval avec des matériaux de qualité, elle possède une ossature bois, garantie de préservation de l'environnement et de durabilité, ainsi qu'une isolation renforcée et performante.

D'abord, elle est pensée pour pouvoir bénéficier au maximum de la lumière naturelle et de sa chaleur en hiver : une verrière au rez-de-chaussée, au-dessus de la pièce de vie, garantit un apport lumineux conséquent, complété par de larges ouvertures (baies vitrées, nombreuses fenêtres à l'étage).



Ensuite, le toit plat permet d'installer des panneaux photovoltaïques pour produire une partie de l'énergie nécessaire au fonctionnement de la maison.



Pour aller plus loin dans la dimension environnementale, Maisons Berval propose également un système de récupération d'eau de pluie : l'eau ainsi collectée alimente les chasses d'eau et le lave-linge et sert à l'arrosage des espaces verts (jardin et terrasses)

Il est également possible de végétaliser tout ou partie du toit, ce qui apportera un confort thermique, la végétation offrant une isolation complémentaire. Par ailleurs, le toit étant praticable et utilisable comme une terrasse, cela permet aussi de la rendre plus agréable à vivre, en y ajoutant des plantes.

UN ESPACE OPTIMISÉ ET AGRÉABLE À VIVRE

Le modèle Bois est une maison à étage de presque 150 m², avec un rez-de-chaussée de 80 m², et un étage de 66 m². Elle comporte 4 chambres et 2 salles de bain et 1 salle d'eau, dont l'espace est particulièrement bien pensé, pour assurer le confort au quotidien de toute une famille. Un espace de parking couvert est également prévu pour une voiture.

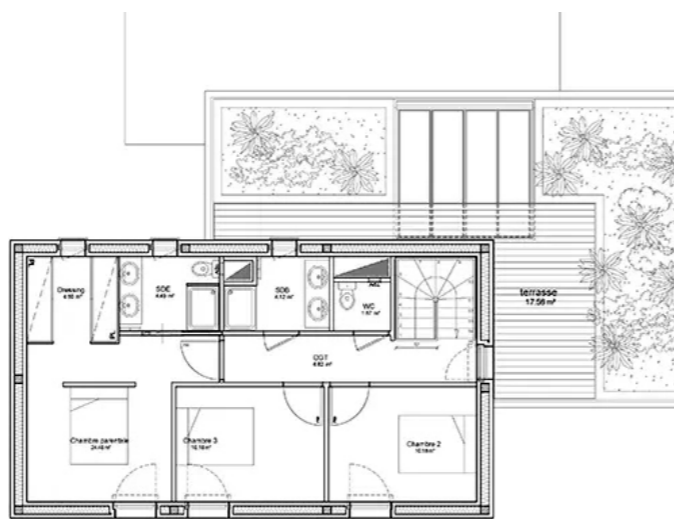
ADAPTABILITÉ / PERSONNALISATION

POSSIBILITÉ D'ADAPTER LE PLAN DES NIVEAUX EN FONCTION DES CONTRAINTES DE LA PARCELLE, ORIENTATION... ET DES PRÉFÉRENCES DU CLIENT.



LE REZ-DE-CHAUSSÉE, FONCTIONNEL, CONFORTABLE ET OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

Le rez-de-chaussée rassemble les pièces de vie commune et une chambre indépendante avec une salle de bain attenante, dont l'accès est protégé des



regards mais accessible à la fois depuis la chambre et l'entrée de la maison.

Cette entrée, en L, distribue les différents espaces et permet d'accéder directement au niveau haut par l'escalier. Une porte ouvre sur la cuisine, une autre sur le salon, et la troisième sur l'espace privatif de la chambre, la salle de bain et des toilettes séparées. Cette configuration permet une circulation très aisée dans la maison, et permet à chacun de vaquer à ses occupations sans gêner les autres.

La cuisine dispose d'une buanderie de plus de 2 m², pour y loger les machines et simplifier son usage au quotidien. Elle est également équipée d'une porte-fenêtre, avantage en termes de luminosité, d'accessibilité et de confort. Elle donne sur une terrasse de plus de 14 m².

Fonctionnelle, elle se prolonge par un espace de 30 m² qui constitue le salon, à diviser selon votre mode de vie et vos envies en salle à manger, séjour, ou autre. Une verrière au plafond vient s'ajouter aux baies vitrées et porte fenêtres pour faire entrer plus de lumière naturelle au quotidien dans la maison.

Cette pièce de vie commune très spacieuse bénéficie de larges ouvertures pour faire entrer la lumière et faciliter l'accès au jardin. Là aussi une grande terrasse est prévue (35 m²) pour profiter au mieux de l'extérieur.



Accolé à ces espaces communs, mais indépendante, on trouve une première grande chambre de presque 13 m², avec une porte fenêtre donnant sur la terrasse à l'arrière de la maison. Elle peut bien entendu servir à d'autres usages : un bureau ou un atelier, une salle de jeux, un home cinéma, ou tout autre destination qui vous conviendrait.

■ A L'ÉTAGE, LES CHAMBRES ET LA TERRASSE, POUR LA TRANQUILLITÉ ET LE PLAISIR DE TOUS

À l'étage, 3 chambres, dont une suite parentale, deux salles de bains, dont une privative, et deux wc, dont un indépendant, répartis sur 66 m².

Il est assez rare de trouver d'aussi grands espaces de nuit et autant de salles d'eau dans les maisons individuelles, signe d'un aménagement particulièrement bien optimisé et d'un travail soigné des architectes.

Les différentes pièces sont desservies par un dégagement en longueur, au bout duquel une porte fenêtre ouvre sur une troisième terrasse de 17 m², qui végétalisée ou pas, offre un nouvel espace extérieur, à la fois isolé et surplombant.

La suite parentale mesure plus de 24 m² et bénéficie d'une double exposition. Elle est équipée d'un dressing de belle taille (4,60 m²) et d'une salle de bain avec wc privative.

Deux autres chambres contiguës occupent l'étage (10 m²) avec un accès facile à la salle de bain et aux wc.

Le modèle Bois de Maisons Berval est donc bien une maison d'exception, tant par son architecture inédite et distinguée que par ses grands volumes et son aménagement intérieur particulièrement bien conçu, optimisant l'espace et assurant le confort de chacun dans la maison.

Elle fait partie de la gamme "5 éléments" de Maisons Berval.



Modèle RUTILE

Une maison à toiture plate



Les maisons de type " maison d'architecte " ont dans la majorité des cas une toiture plate. Mais désormais la toiture plate s'adapte à de nombreux styles de maisons. Plus contemporaine et plus design, ce type de toiture séduit de plus en plus de personnes souhaitant faire construire leur maison. Mais comment gérer les contraintes liées à la pluie ? Quelles valeurs ajoutées pour votre maison à toiture plate ?

■ CONSTRUIRE UNE MAISON À TOITURE PLATE

L'un des premiers rôle de la toiture est de vous protéger des éléments extérieurs et donc d'évacuer les eaux de pluie quand nécessaire. Mais sur une toiture plate, comment gérer cette évacuation ?

En réalité, parler d'une toiture plate est un abus de langage puisqu'une toiture plate ne l'est pas réellement. Si cela ne se voit pas à l'œil nu, la toiture plate possède une légère pente, supérieure à 1%, avec dans la partie "basse" un système d'évacuation des eaux de pluies, relié à la gouttière.

La mise en œuvre d'une toiture plate doit être anticipée et surtout étudiée par des professionnels

expérimentés. En effet, une charpente spécifique est nécessaire, capable de supporter un poids conséquent et avec une étanchéité parfaite.

■ DES ESPACES SUPPLÉMENTAIRES

■ AMÉNAGER SA TOITURE PLATE

Faire le choix d'une toiture terrasse, au delà du côté design, c'est aussi miser sur un espace supplémentaire dans votre maison. Un espace extérieur où il fait bon vivre, ou qui participe à votre confort quotidien.

La toiture terrasse permet de profiter d'un espace extérieur. C'est un grand avantage lorsque vous disposez d'un petit terrain.

Il est possible d'envisager la toiture-terrasse que sur une partie de la toiture, au dessus d'un garage par exemple, afin d'en faire une terrasse privative pour une suite parentale.

■ UTILISER SA TOITURE PLATE POUR GAGNER DE L'ESPACE

Si les m² supplémentaires ne sont pas forcément nécessaires mais que vous souhaitez tout de même

utiliser l'espace gagné par la toiture plate, deux options s'offrent à vous :

- **La toiture végétale**

La toiture végétale apporte de la verdure à votre maison et participe également au confort : l'été en conservant la fraîcheur, l'hiver en accumulant la chaleur des rayons solaires et en la restituant dans votre intérieur.

- **L'installation de panneaux photovoltaïques.**

L'installation de panneaux photovoltaïques est très avantageuse sur un toit plat, car il est possible de choisir l'inclinaison et l'orientation de ceux-ci. Le rendement sera donc bien plus conséquent voire même au maximum de ses capacités.

■ **DE L'ESPACE GAGNÉ SOUS LES COMBLES**

En plus du côté esthétique, sachez qu'une maison à toit plat permet de gagner beaucoup d'espace dans une maison. En effet, plus de pièce sous-pente, chaque m² devient utilisable au maximum.

■ **FAIRE CONSTRUIRE UNE MAISON**

A TOITURE PLATE

Voici un exemple de maison à toiture plate du constructeur Maisons Sésame, le modèle Rutil.

Rutil est une maison à toit plat disponible en plusieurs versions, pour correspondre à tous les budgets et tous les besoins:

- une version de plain pied, avec 1, 2 ou 3 chambres de 63 ou 88 m².



- une version à étage avec 3 chambres de 97 m².

La maison Rutil de plain pied est en forme de L, adaptable à tous les types de terrains, grâce à sa faible emprise au sol.

Ses proportions et ses volumes sont harmonieux et compacts, et ses grandes ouvertures et un habillage des façades personnalisé composent une architecture moderne et sans ostentation.

Dans sa version à étage, la maison à toiture plate Rutil conserve les mêmes principes architecturaux, déclinés en hauteur, sans pour autant qu'elle devienne imposante ou massive.

L'exemple ci-dessous montre une autre façon d'habiller la façade, entièrement personnalisable. Ici, les propriétaires ont choisi un habillage plus sobre, mais très graphique, qui convient parfaitement à ce type d'architecture contemporaine, et permet aussi de lui donner de la hauteur et une certaine élégance.



A l'intérieur, la maison Rutil est pensée pour le confort de ses habitants : grandes pièces de vie communes, larges ouvertures pour faire entrer la lumière naturelle, espaces fonctionnels avec des emplacements pour des rangements, etc.

Le modèle de plain-pied comporte 1, 2 ou 3 chambres, à définir selon vos besoins et vos envies, en fonction de votre mode de vie.

Avec le télétravail, on constate que les acquéreurs ont de plus en plus envie d'une pièce qui fasse office de bureau, mais qui peut aussi devenir une troisième chambre si la famille s'agrandit, ou un espace de jeu, ou encore une chambre d'ami.

Le modèle Rutil avec 2 chambres, mesure 63 m², et la version avec 3 chambres, 88 m².

Dans les deux versions, les espaces de nuit sont séparés des espaces de jour et de vie commune, pour préserver la tranquillité des habitants.

Dans tous les cas, les plans sont pensés avec de grands et lumineux séjours, ouverts sur l'extérieur.

La version ci-dessous, avec 3 chambres, a une configuration un peu différente, plutôt en forme de T



que de L, comme la version avec 2 chambres, ce qui permet de conserver cette séparation jour/nuit, idéale pour le confort des habitants et qui semble si importante pour Maisons Sésame.

Dans la version à étage, on retrouve le même type d'organisation, mais la présence d'un niveau haut permet de gagner en surface : cette version mesure

97 m². Il en résulte un salon très spacieux dans lequel la cuisine est bien séparée, même si elle reste ouverte.

Cette version comporte aussi deux salles de bains, une à chaque niveau : les chambres sont réparties sur les deux étages, avec la suite parentale en bas et les deux chambres d'enfants en haut.



NOUS CONSTRUISONS VOTRE CADRE DE VIE



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

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

☎ 01 82 77 00 91

✉ contact@lepavillonfrancais.fr

🌐 www.lepavillonfrancais.fr

📍 Île-de-France & Oise



SOLUTIONS ÉNERGÉTIQUES DE PAVILLON FRANÇAIS...

LA SOLUTION ULTRA COMPACTE : GAZ + PV

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



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

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

LA SOLUTION ÉCONOME : GAZ + CETHI

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



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

LA SOLUTION PERFORMANTE



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

LA SOLUTION INNOVANTE : ELEC + CETHI

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



📍 Île-de-France & Oise

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



☎ 01 82 77 00 91

✉ contact@lepavillonfrancais.fr

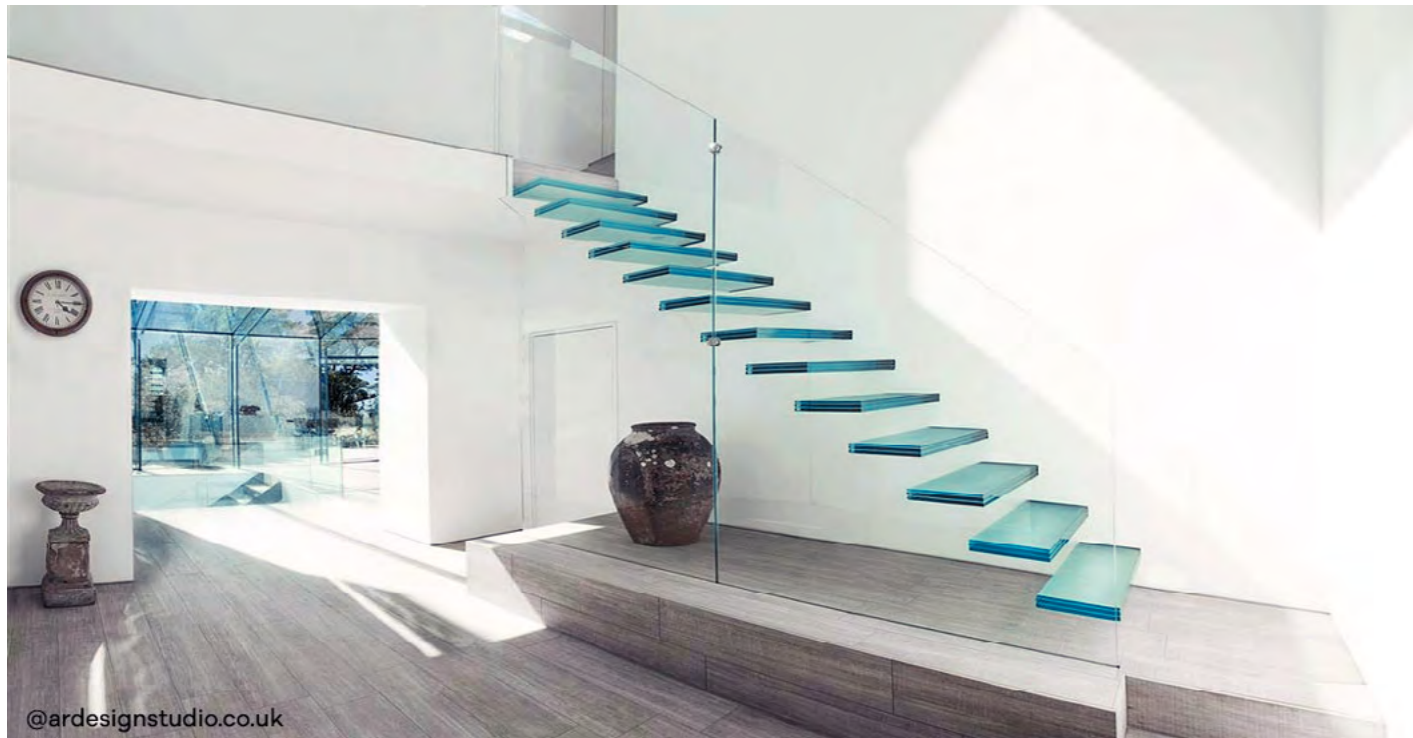
🌐 www.lepavillonfrancais.fr



QUEL ESCALIER

Pour ma maison ?

Faire construire une maison à étage permet généralement de profiter d'un plus grand espace de vie, en particulier lorsque la surface du terrain est réduite. Et le lien entre ces deux niveaux se fera grâce à un seul et unique passage : l'escalier. Emprunté quotidiennement, l'escalier doit être à la fois bien placé, accordé au design de votre maison, mais aussi et surtout être sécurisé.



@ardesignstudio.co.uk

CHOISIR LA FORME D'ESCALIER

ADAPTÉE À SON PROJET

Il existe plusieurs formes d'escaliers envisageables pour votre future maison. Les escaliers sont la plupart du temps droits, mais ils peuvent être tournants ou encore de forme hélicoïdale.

Le choix doit se faire surtout en fonction des contraintes de la maison. Il nécessite une surface au sol de 5 m² en moyenne et doit s'adapter à la structure. Votre constructeur saura vous conseiller en fonction des spécificités des plans de votre maison.

ESCALIER DROIT

L'escalier droit est le type d'escalier le plus simple à mettre en place car il n'est composé que d'une seule volée de marches. Il peut ainsi être placé contre un mur ou au milieu d'une pièce, plein ou aérien...

Cette configuration simple fait aussi qu'il est le type d'escalier le plus abordable. Toutefois, il nécessite une place importante qui peut faire perdre un peu d'espace, notamment sous l'escalier.

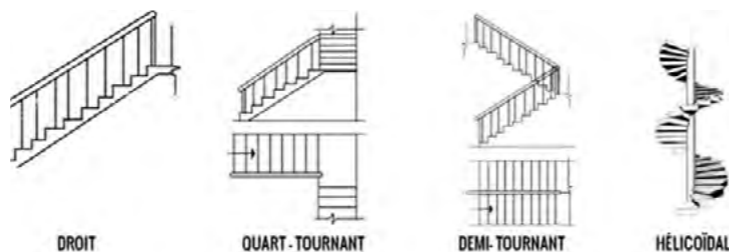
ESCALIER TOURNANT

Il se compose d'angle(s) droit(s) et donc les volées de marches sont reliées par un ou des paliers.

Il peut alors avoir la forme d'un U lorsque les marches sont parallèles et reliées par un palier, d'un double U lorsqu'il est deux quart tournant, et d'un L lorsqu'il est un quart tournant.

ESCALIER HÉLICOÏDAL

L'escalier hélicoïdal, aussi appelé "escalier en colimaçon", tourne sur lui-même. Sans avoir besoin de mur d'appui, ce type d'escalier est celui qui fait gagner le plus de place mais son étroitesse rend parfois son utilisation compliquée.



QUEL DESIGN ?

ESCALIER À DOUBLE LIMON

L'escalier à double limon, où les marches sont maintenues grâce à deux limons de part et d'autre et sur toute la hauteur de l'escalier.

ESCALIER À LIMON CENTRAL

L'escalier à limon central apporte une très grande luminosité. Le limon en structure centrale, comme une sorte de colonne vertébrale, permet de relier les marches entre elles et forme l'escalier.

Très design, cette option demande un peu plus de technique, augmentant ainsi son prix.

ESCALIER AUTOPORTÉ

L'escalier autoporté, dont les marches sont encastées dans un mur porteur.

L'escalier sera suspendu dans les airs, apportant un aspect très contemporain à la maison.

Pensez à l'installation du garde corps afin de monter et descendre en toute sécurité.

QUEL MATÉRIAU ?

Le choix du matériau principal aura un rôle à jouer dans le design intérieur de votre maison. N'oublions pas qu'étant utilisé quotidiennement, il pourra aussi nécessiter un entretien particulier.

UN ESCALIER EN BOIS

Le bois, matériau traditionnel est un choix durable et très apprécié. Il a la réputation d'apporter de la chaleur et a l'avantage de se marier avec tous les styles et tous les design.

UN ESCALIER EN VERRE

Le verre, est devenu ces dernières années un choix de plus en plus fréquent.

Au delà de l'esthétisme aérien, il apporte énormément de luminosité à votre intérieur car il ne bloque pas l'entrée de la lumière naturelle dans la pièce.

Le verre utilisé doit bien sûr être sécurisé mais il demandera surtout un peu plus d'entretien.

UN ESCALIER EN BÉTON

Le béton, est un matériau durable et solide dont le prix est très attractif. Il a aussi l'avantage de plus absorber le bruit. Si vous optez pour un escalier béton, pensez à le faire en amont de la construction. Matériau très lourd, il nécessite une étude de résistance en amont. Il existe de nombreux revêtements possibles pour pouvoir habiller l'effet froid du béton, et donc se fondre dans votre intérieur.

UN ESCALIER EN MÉTAL

Le métal, offre un côté plus contemporain et industriel. On retrouve notamment des escaliers en acier, en aluminium, en fer...

La structure de l'escalier sera plus légère qu'avec les autres matériaux et sa malléabilité permet une grande diversité de formes.

Il est également tout à fait possible d'envisager un escalier mêlant plusieurs matériaux différents.

AMÉNAGER SON ESPACE POUR ÉVITER LA PERTE DE SURFACE

Un escalier, bien souvent imposant, nécessite de la place dans votre intérieur. Cet espace "perdu" peut être aménagé de telle sorte que vous puissiez profiter au maximum de chaque cm² de votre maison. Des placards pourront être installés directement sous l'escalier, ouverts ou fermés afin d'y ranger tout ce dont vous avez besoin (papiers, manteaux, chaussures...). La bibliothèque est aussi un choix fréquent transformant l'escalier en un meuble à part entière.

LE SÈCHE-SERVIETTE

Cocooning après la douche

Lorsqu'il fait un peu froid dehors et après une grosse journée de travail, quoi de mieux qu'une bonne douche chaude ? Une fois terminée, le froid peut être désagréable au moment de se sécher. Pour avoir à la fois une température douce et la sensation agréable d'une serviette bien chaude qui vous entoure, le radiateur sèche-serviette est la meilleure option.



UN RADIATEUR AU DESIGN PARTICULIER

Le sèche serviette est un radiateur qui, comme tout autre radiateur, a pour vocation de chauffer la pièce. Toutefois, afin d'améliorer votre confort, le sèche-serviette a un design particulier afin de permettre aux serviettes d'être étendues dessus.

Allumer le sèche-serviette avant la douche, ou le programmer 5-10 min avant la douche, permet d'avoir une serviette bien chaude en sortant. Elle contribue également à un meilleur séchage, évitant les odeurs de linge mal séché.

Niveau design, il existe de nombreux modèles et coloris pour s'adapter à la décoration de votre salle de bain. Mais globalement, on retrouve un radiateur plutôt en hauteur, avec des barreaux permettant

d'y accrocher plusieurs serviettes. Des radiateurs existent aussi pour les murs en angle afin de gagner de la place dans un espace déjà généralement restreint.

Par mesure de sécurité, optez pour un radiateur sèche-serviette classe 2, pour pouvoir l'installer assez proche de la douche, de la baignoire ou même du lavabo.

Dans le cas d'un classe 1, il faudra une distance minimale de 60 cm avec tout point d'eau.

LE SÈCHE SERVIETTE ÉLECTRIQUE

Le plus simple à installer, le sèche-serviette électrique a simplement besoin d'être branché sur une prise électrique pour fonctionner. Il n'est raccordé à aucun autre système de chauffage et fonctionne par rayonnement.



Il est composé d'un fluide caloporteur qui chauffe grâce à une résistance électrique. Ce fluide caloporteur une fois chaud, se déplace dans les nombreux tubes qui composent le sèche-serviette. Dans certains cas, il n'y a pas besoin de fluide caloporteur, c'est le matériau constitutif du radiateur lui-même qui conduit la chaleur.

Généralement les tubes du bas sont les plus chauds, aux alentours de 70°C.

Le sèche-serviette peut être doté d'un programmeur ce qui augmente son confort et permet aussi de faire des économies d'énergie.

UTILISER DE L'EAU CHAUDE POUR LE SÈCHE-SERVIETTE

Si vous avez prévu d'installer un chauffage central dans votre future maison, vous pouvez envisager d'utiliser l'eau chaude pour votre sèche-serviette. Il n'a donc pas besoin d'électricité pour fonctionner, mais peut conserver la chaleur longtemps. L'eau chaude issue de la chaudière passe dans les tubes du sèche-serviette et y est stockée.

Il est possible de combiner un système avec de l'eau chaude, qui sera plutôt utilisé en hiver en même temps que le chauffage, avec un système électrique, qui sera utilisé plus ponctuellement en été ou pendant l'entre saison. Il s'agit d'un radiateur sèche-serviette mixte.



NOS CONSEILS

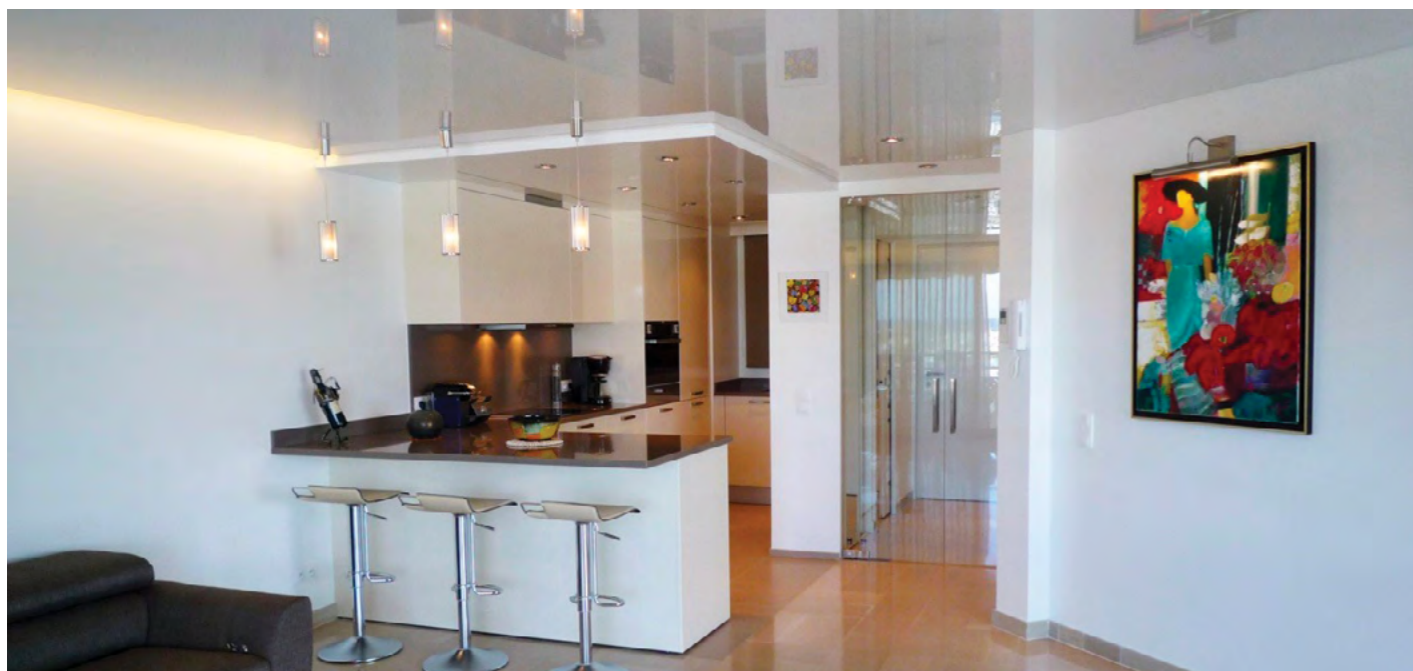
Attention tout de même, si votre sèche-serviette est recouvert de plusieurs serviettes, il aura du mal à chauffer la pièce puisque les serviettes prendront toute la chaleur.

Pensez donc à les retirer si votre objectif est de chauffer un peu la pièce avant votre douche. Ajoutez-les au dernier moment, bien étalées, elles se réchaufferont rapidement.



LE PLAFOND TENDU

En matière de décoration d'intérieur, le plafond est bien souvent la dernière roue du carrosse ! Avec Atmosphère Créations, découvrez tout ce que vous devez savoir pour installer un plafond tendu chez vous.



Avec le passage des années et les dégradations qui s'accumulent (dégât des eaux, par exemple), une tâche ou une auréole disgracieuse appellent invariablement l'œil et impliquent bien souvent d'engager des rénovations coûteuses. Des solutions aussi innovantes qu'esthétiques commencent néanmoins à faire leur entrée chez les particuliers. C'est notamment le cas du plafond tendu, dernier-né de la famille des faux-plafonds, et encore relativement méconnu du grand public.

LE PLAFOND TENDU : DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le plafond tendu appartient à la famille des faux-plafonds, au même titre que le plafond suspendu. Il s'agit d'une toile de grandes dimensions, découpée sur-mesure en usine selon la configuration spatiale de votre habitat.

Elle se pose quelques centimètres en-dessous de votre plafond d'origine, via des profilés invisibles mis en place le long des murs, ce qui permet de libérer un plénum destiné à accueillir vos câbles et installations techniques.

SES AVANTAGES

UNE DURÉE DE VIE ÉLEVÉE

On estime qu'un plafond tendu présente une durée de vie de près de 30 ans ! La majorité des modèles

commercialisés par les fabricants sont garantis entre 10 et 15 ans. Mais un minimum d'entretien permettra à votre plafond tendu de conserver sa beauté pendant bien plus longtemps.

UNE EXCELLENTE RÉSISTANCE

Le vélum est classé M1 au feu (inflammable). Par ailleurs, en cas de dégât des eaux, le plafond tendu présente un atout de taille : il peut facilement retenir plusieurs litres d'eau sans se déchirer, ce qui limite considérablement la propagation des dégâts. Le poids de l'eau va tout simplement déformer temporairement la toile. Le liquide devra être évacué par aspiration, après quoi votre plafond retrouvera son tendu initial sans que ses qualités esthétiques n'en soient altérées. Attention, toutefois : le plafond tendu craint les objets contondants.

DES POSSIBILITÉS INFINIES

Les fabricants proposent de nombreux modèles de plafonds tendus, du plus classique au plus fantaisiste, pour vous permettre de laisser libre cours à vos lubies décoratives. Choix de la couleur, de l'image, de la finition (pailleté, laqué, satiné, mat)... Grâce à la technologie de l'impression numérique, vous pourrez même envisager d'imprimer le motif ou l'image de votre choix sur votre plafond.

PRATICITÉ ET POLYVALENCE

Si votre plafond d'origine est abîmé (mais sain) et que vous ne comptez pas vous lancer dans de

gros travaux, le plafond tendu est une solution idéale. D'autre part, il résiste sans problème aux émanations de vapeurs grasses et à l'humidité, et s'adapte ainsi à toutes les pièces de votre habitat, même les plus sensibles (cuisine, salle de bains). Découpé sur-mesure, l'intégration de vos éléments techniques (cheminées, alarmes, luminaires, etc.) à votre plafond tendu est tout à fait envisageable. Vous pourrez même envisager de doter votre toile d'apports innovants : rétro-éclairage, isolation acoustique ou thermique, perforations, etc.

UNE SOLUTION SÉCURISANTE

La grande majorité des toiles fabriquées en usine sont étiquetées A+, ce qui signifie qu'elles ne dégagent qu'une quantité négligeable de COV toxiques et garantissent un air intérieur non pollué.

QUEL TYPE DE PLAFOND TENDU ?

Le plafond tendu se décline en deux matériaux : le PVC ou le polyester (généralement recouvert d'une fine couche de polyuréthane).

Le type de toile que vous choisirez influera directement sur de nombreux critères à impérativement prendre en compte dans votre décision d'achat.

- Le PVC thermo-extensible : toutes les finitions sont envisageables, notamment l'effet laqué, et il offre une palette de couleurs particulièrement éclatantes, ce qui vous autorise à laisser libre cours à toutes vos fantaisies. Toutefois, il est moins résistant au poids et aux déchirures. Il implique également de chauffer temporairement la pièce pour être tendu entre les quatre murs (on parle de pose "à chaud"), un processus quelque peu énergivore et, en cela, peu écologique.

- Le polyester : l'effet laqué est malheureusement inenvisageable sur ce type de toile, et les couleurs proposées sont généralement plus ternes que sur une toile PVC. Néanmoins, le plafond tendu polyester est près de 15 fois plus résistant que son homologue en PVC. La pose ne nécessite aucun procédé de chauffage (elle est dite "à froid"). Il est également plus facile d'entretien (l'idéal pour les pièces exposées aux salissures, comme la cuisine par exemple) et sa surface peut être peinte si vous le souhaitez.

COMMENT L'INSTALLER ?

Sachez qu'il est indispensable de faire appel à un installateur de plafond tendu pour assurer une mise en place conforme et un résultat durable. A fortiori si vous optez pour le plafond tendu PVC, qui nécessite un outillage spécifique pour chauffer la pièce à hauteur de 50°C pendant toute la durée de l'installation.



La mise en place se décompose généralement comme suit :

1. Mise en place des profilés le long du mur
2. Installation de l'éclairage et des éléments techniques
3. Chauffage de la pièce à 50°C si toile PVC
4. Passage de la toile dans les profilés
5. Tension manuelle pour une toile polyester, ou refroidissement progressif dans le cas d'une toile PVC pour acquiescer un tendu parfait.

COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le plafond tendu demeure à l'heure actuelle le plus onéreux des faux-plafonds. La toile PVC est moins chère au m² que le polyester.

La facture peut grimper rapidement selon les dimensions de votre pièce, sa configuration et la difficulté de pose qui s'ensuit, l'intégration d'éléments techniques, les spécificités de votre toile (personnalisation, technologies, etc.) ou encore la main d'œuvre et les fournitures supplémentaires (profilés, etc.).

Globalement, comptez tout compris :

- Un minimum 50€ du m² pour un plafond tendu en PVC
- minimum 70€ du m² pour une toile polyester.

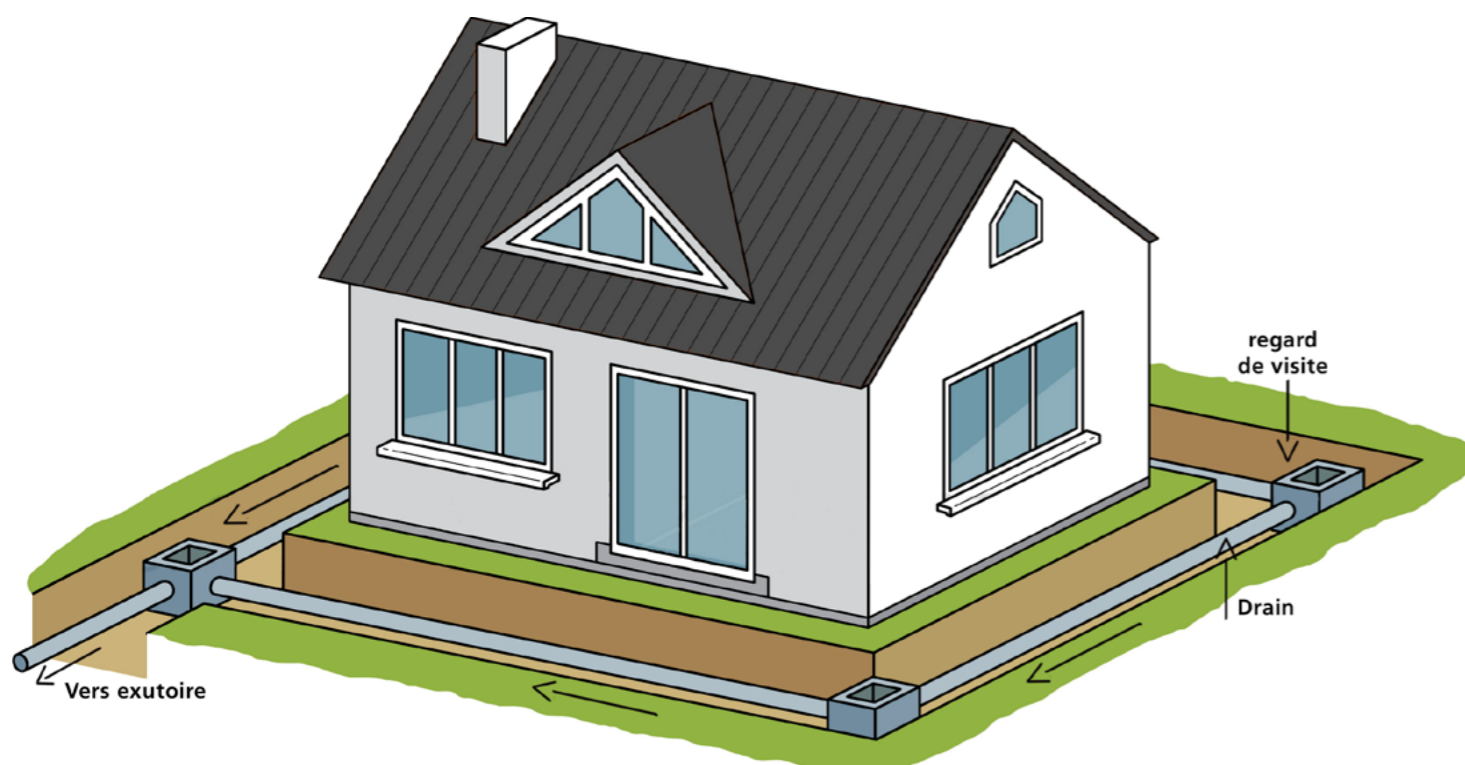
Selon les variables précédemment listées, le m² a tôt fait d'avoisiner les 100€ du m².



UN SYSTÈME DE DRAINAGE

Pour gérer l'humidité dans sa maison

Faire construire une maison implique en amont de faire réaliser une étude de sol, notamment pour identifier le type de fondations qu'il faudra édifier. Cette étude pourra aussi renseigner un point important : le terrain est-il perméable et pourra-t-il absorber les eaux de ruissellement ? Lorsque cela n'est pas le cas et que le sol a tendance à accumuler l'eau, il faudra profiter du terrassement et de la réalisation des fondations pour ajouter un système de drainage.



GÉRER L'HUMIDITÉ POUR ÉVITER DE GROS DÉGÂTS

L'accumulation des eaux de ruissellement survient dans tous les types de terrain, mais à tendance à s'amplifier sur les terrains imperméables, c'est à dire n'absorbant que très peu l'eau.

Si l'eau ruisselle autour des murs extérieurs de votre maison, elle risque de s'accumuler pour former des poches d'eau stagnantes à proximité de celle-ci. Résultat, l'eau s'infiltre progressivement dans les matériaux de construction qui se dégradent et rendent la maison insalubre.

De nombreux désagréments en découlent, vous empêchant en quelques années de pouvoir profiter de cette maison tant rêvée. On retrouve notamment :

- une odeur désagréable permanente,
- de la moisissure, entraînant des problèmes de santé et des matériaux dégradés,
- des fissures tout le long des murs,
- des tâches et auréoles sur les murs.

Pour gérer ce problème d'humidité, il suffit simplement d'envisager un système de drainage, qui permet d'évacuer l'eau à une distance suffisante de la maison.

LE SYSTÈME DE DRAINAGE PÉRIPHÉRIQUE

Le drainage périphérique est comme son nom l'indique un drainage qui va se faire tout autour de la maison.



Un tuyau de drainage, installé avec une pente variant entre 3 et 10 mm/m, collecte et évacue l'eau. Le tuyau doit être au minimum avec un diamètre de 100 mm et peut être en PVC perforé, en terre cuite, en béton poreux ou perforé.

Le tuyau posé au niveau de la dalle, soit un niveau au dessus des fondations, est recouvert d'un géotextile pour ne pas obstruer le drain. puis la tranchée est recouverte de différents matériaux, allant du plus gros au plus petit, respectant ainsi la loi des filtres :

- grosses pierres (le plus bas),
- cailloux,
- gravillons,
- sable (le plus haut).

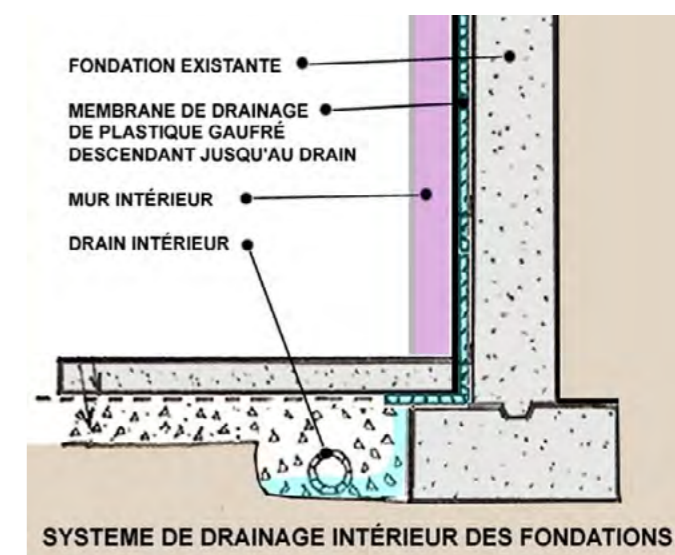
Le dimensionnement du drainage dépend :

- de la nature du sol bien sûr,
- mais aussi des précipitations prévues pour les prochaines années,
- et enfin de la surface de la toiture de la maison.

LE SYSTÈME DE DRAINAGE INTÉRIEUR

Il n'est parfois pas possible de faire le tour de la maison selon les configurations des terrains. Il ne sera donc pas possible de faire un drainage périphérique.

Il faudra un drainage par l'intérieur avec la création d'une fosse d'une cinquantaine de centimètres de profondeur.



Le drain, relié au réseau d'évacuation des eaux pluviales, permettra alors d'évacuer l'eau.

Le système de drain ainsi installé éloignera l'eau de votre maison et évitera ainsi les remontées capillaires le long de vos murs.

POSER LE DRAIN DÈS LE DEBUT DES TRAVAUX

Des engins étant nécessaires pour creuser la fosse, il est recommandé de poser le drain au moment de la construction des fondations pour limiter les frais.

Toutefois, il faut tout de même compter entre 200€ et 300€ au mètre pour la réalisation du drain. D'où l'importance de l'étude de sol préalable pour s'assurer de la nécessité de celui-ci.



LE CRÉDIT RELAIS

Aujourd'hui, à l'heure où les investissements immobiliers peuvent être plus difficiles pour tout un chacun, le crédit relais représente une solution pratique et utile pour qui souhaite acheter une maison en revendant son logement précédent pour la financer.



LA SOLUTION POUR ACHETER AVANT D'AVOIR VENDU...

Le crédit relais vous permet d'acheter avant d'avoir vendu. C'est un dispositif relativement simple, mais il convient de bien en maîtriser le fonctionnement avant de s'engager dans une telle opération.

Le principe du crédit relais est simple : la banque vous fait une avance partielle, moyennant des taux d'intérêt (équivalents à ceux d'un prêt classique) pour une durée limitée à un an, voire deux, en général. Vous remboursez le capital prêté le jour de la vente de votre bien à vendre.

Cependant, il est important de connaître précisément les conditions et les modalités de ce type de prêt avant de s'y engager. Voici quelques réponses aux questions que vous vous poserez certainement si vous pensez y recourir.

COMBIEN COUTE LE CRÉDIT RELAIS À L'EMPRUNTEUR ?

Le cout est plus important que pour un crédit classique, dans la mesure où vous payez les intérêts

pendant toute la durée du prêt et sur l'intégralité du capital emprunté (ainsi que la prime d'assurance décès-invalidité, qui est obligatoire).

Les banques permettent souvent aux emprunteurs de ne rembourser que l'assurance pendant le délai du crédit, et de restituer le montant des intérêts une fois le bien vendu et la capital emprunté remboursé.

COMMENT FIXER LA VALEUR DU BIEN MIS EN VENTE ?

En général, la banque demande à l'emprunteur de faire réaliser une expertise du bien à vendre. La valeur retenue pour le calcul du prêt relais ne correspond pas à la valeur de vente, mais à ce qu'on appelle la «valeur nette», c'est-à-dire sa valeur estimée déduction faite de l'encours restant dû si vous avez encore un prêt immobilier à rembourser.

Par contre, le mode de calcul diffère selon les banques : certaines appliquent un taux de pourcentage à la valeur nette du bien à vendre, et d'autres l'appliquent à la valeur de vente, puis retirent la valeur des remboursements en cours éventuels, ce qui n'aboutit pas au même résultat...

COUVRE-T-IL LA TOTALITÉ DE LA VALEUR DU BIEN À VENDRE ?

Non, les banques n'acceptent pas de vous prêter la totalité de la somme que vous pensez gagner en vendant votre ancien logement. Elles vous prêteront entre 50 et 80 % du prix de vente escompté. En effet, elles considèrent que vous ne vendrez pas au prix annoncé, mais en-dessous, et limitent donc les risques en en vous prêtant qu'une partie de la somme. Cette proportion peut augmenter si vous avez déjà presque vendu votre bien, jusqu'à atteindre 90 % de sa valeur, si vous négociez bien...

QUELLES ONT LES GARANTIES EXIGÉES PAR LES BANQUES ?

Les banques vous demanderont, comme pour un prêt classique, une garantie portant sur un montant équivalent aux sommes prêtées dans le cadre du crédit relais (et dans le cadre du crédit amortissable si vous accédez à un prêt jumelé).



Vous pouvez hypothéquer un bien à cet effet, par exemple (bien que cela suppose de payer les frais de mainlevée sur l'hypothèque une fois le bien vendu et la banque remboursée). La plupart des établissements se contentent d'une promesse d'affectation hypothécaire, l'hypothèque n'étant inscrite qu'en cas d'incident de paiement.

Vous pouvez aussi obtenir la caution d'une société mutuelle de garantie, qui remplacera tout aussi bien l'hypothèque.

PASSAGE DU CRÉDIT RELAIS AU PRÊT AMORTISSABLE

En général, les banques vous proposent de combiner crédit relais et crédit à long terme dans un même montage financier (crédits jumelés) ; il est d'ailleurs assez rare de trouver des crédits relais "secs".

En effet, le prix de votre nouvelle maison excède souvent celui de votre logement précédent, et les banques n'ont pas grand intérêt à vous prêter à court terme si elles ne sont pas assurées de vous prêter à long terme dans la foulée. En général on vous proposera des taux d'intérêts identiques pour les deux prêts.

Certains établissements regroupent les deux prêts en une seule formule (crédit unique ou intégral). Dans ce cas, une partie du prêt unique est remboursable par anticipation dès la vente du bien.

Ce type de prêt est peut-être plus sécurisant pour l'emprunteur, qui peut disposer ainsi d'un délai plus souple pour la vente de son bien, voire emménager dans sa nouvelle maison avant même que celle-ci ne soit intervenue.

SI LE MONTANT DE LA VENTE EST MOINS IMPORTANT QUE PRÉVU ?

Si vous vendez votre ancien logement moins cher que ce que vous aviez envisagé, dans la mesure où la banque n'aura financé qu'une part de la somme escomptée, vous disposez d'une marge de manœuvre de 20 à 30 % du prix de vente selon les cas.

ET SI LE BIEN N'EST PAS VENDU À L'ÉCHÉANCE PRÉVUE ?

Cette situation est à éviter à tout prix, car elle est très inconfortable pour l'emprunteur. En effet, la banque peut exiger le remboursement du crédit à la date prévue dans le contrat, sans reconduction, et même si le bien n'est pas vendu.

Si vous n'avez pas vendu votre ancien logement, c'est que vous n'avez pas bien conditionné la vente, et qu'il vous faut certainement revoir votre manière de faire (prix, professionnels mandatés, publicité, etc.).

Si vos chances de vendre semblent plutôt bonnes, vous pouvez essayer de négocier avec la banque une prolongation du crédit relais de quelques mois. Par contre, si votre bien ne semble pas rapidement vendable, la banque vous proposera peut-être de transformer votre crédit relais en prêt à long terme, avec une mise en location du logement.



LES LIENS UTILES

MA FUTURE
MAISON



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




et
**TERRAINS
MAISONS**


**CONSTRUCTEURS DE
MAISONS**



LES SITES DE NOS PARTENAIRES



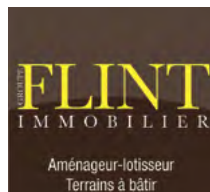
La clef de vos rêves



La confiance, c'est capital
— Depuis 1935 —



CONSTRUCTEUR ECO-RESPONSABLE DU 21e SIECLE



Aménageur-lotisseur
Terrains à bâtir



Les Demeures Traditionnelles



Votre bien-être se construit ici.



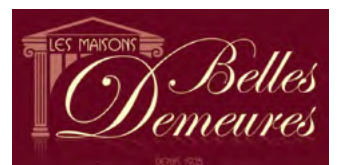
la signature de référence
GROUPE HEXAÔM



Maisons
EVOLUTION
GROUPE HEXAÔM



Déal
maisons individuelles



DEPUIS 1935