

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Bien préparer son projet*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-de-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Belles Demeures & Maisons MTLF*







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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

## SOMMAIRE

### LE GUIDE

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

### LE CATALOGUE

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

### LES MAISONS DU MOIS

- 48 : Belles Demeures  
Modèle Grément
- 50 : Maisons MTLF  
Modèle Verrière

### LES ACTUALITÉS

- 54 : Le béton ciré
- 56 : Le vitrage chauffant
- 58 : L'abri de jardin
- 60 : Récupérer l'eau de pluie
- 62 : Habiller sa façade
- 65 : Faire construire à deux

En couverture : Maisons LDT - Tél. : 03 44 96 30 30 - [www.ldt.fr](http://www.ldt.fr)



### Bien construire MA FUTURE MAISON

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

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



# Le Spécialiste du Terrain à bâtir

+ 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE

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

### VILLIERS LE SEC (95)

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



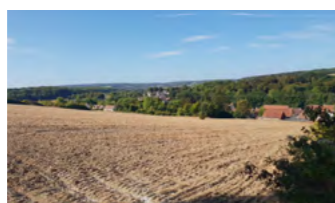
#### 12 LOTS À BÂTIR

410 m<sup>2</sup> à 612 m<sup>2</sup>

À partir de 161 000 €\* viabilisé

### PUISEUX-LE-HAUBERGER (60)

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



#### 52 LOTS À BÂTIR

475 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>

À partir de 89 500 €\* viabilisé

### FOSSEUSE / BORNEL (60)

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



#### 48 LOTS À BÂTIR

459 m<sup>2</sup> à 912 m<sup>2</sup>

À partir de 110 000 €\* viabilisé

### ONS EN BRAY (60)

Ouest Beauvais - Est Gournay en Bray



#### 29 LOTS À BÂTIR

440 m<sup>2</sup> à 746 m<sup>2</sup>

À partir de 49 500 €\* viabilisé

### VEMARS (95)

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



#### 8 LOTS À BÂTIR

604 m<sup>2</sup> à 759 m<sup>2</sup>

À partir de 225 000 €\* viabilisé

### CHAMANT (60)

Beau village voisin de Senlis



#### 15 LOTS À BÂTIR

375 m<sup>2</sup> à 640 m<sup>2</sup>

À partir de 158 000 €\* viabilisé

### PRECY-SUR-OISE (60)

Village du Parc National Oise-Pays de France



#### 22 LOTS À BÂTIR

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

À partir de 80 000 €\* viabilisé

### RULLY (60)

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



#### 31 LOTS À BÂTIR

360 m<sup>2</sup> à 730 m<sup>2</sup>

À partir de 94 000 €\* viabilisé

### NEUILLY EN THELLE (60)

Gare de Chambly - Accès direct D1001



#### 22 LOTS À BÂTIR

477 m<sup>2</sup> à 803 m<sup>2</sup>

À partir de 128 000 €\* viabilisé

### ESCHES (60)

3 kms de Méru - Proche A16 et N1



#### 21 LOTS À BÂTIR

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

À partir de 110 000 €\* viabilisé

### NESLES LA VALLÉE (95)

Proche L'Isle Adam



#### TERRAIN INDIVIDUEL

2660 m<sup>2</sup>

270 000 € - 249 000 €

### HENONVILLE (60)

15<sup>min</sup> Chambly - Nord Pontoise  
PA en cours d'instruction



#### 10 LOTS À BÂTIR

613 m<sup>2</sup> à 682 m<sup>2</sup>

À partir de 116 000 €\* viabilisé

## BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

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

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

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

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

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

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

*Alain Laffarge - Directeur de la publication*



# CHOISIR SA MAISON

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



## LES MAISONS EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

## LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

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

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

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

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



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

## LES MAISONS DE VILLE

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

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

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

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

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

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



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

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





# CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



## A QUI S'ADRESSER ?

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

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

## LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

## CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

## NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

## ORIENTATION DU TERRAIN

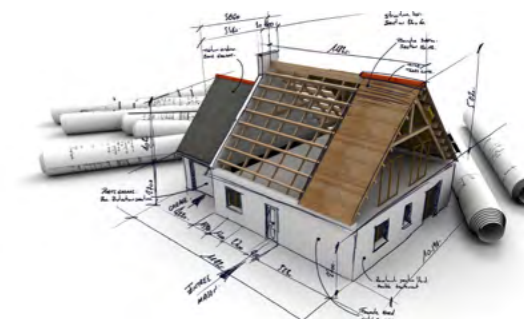
C'est l'un des aspects qui retiendra sûrement votre attention : la vue, l'ensoleillement, l'exposition aux vents dominants, etc., et qui doit être considéré avec attention.

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

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

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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



AMÉNAGEUR LOTISSEUR - PROMOTEUR EN ILE DE FRANCE ET PICARDIE

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

Nous contacter au : **01 34 099 100** ou par mail : [flint@flint-immobilier.com](mailto:flint@flint-immobilier.com)  
31 rue de Paris - 95270 CHAUMONTEL - [www.flint-immobilier.com](http://www.flint-immobilier.com)





**Ce document vous permet notamment :**

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

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

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

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

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

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

**INFO+**

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

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

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

**Ce système permet de :**

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



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

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

**CHOISIR SON CONSTRUCTEUR**

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

**CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI**

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

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

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

**CONSEILS PRATIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS**

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

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

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

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



# FAIRE CONSTRUIRE

## Une maison dans l'Oise

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



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

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

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

### ACHETER SON TERRAIN EN LOTISSEMENT

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### à Esches (Oise)

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

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



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



# LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

## de maison individuelle (CCMI)

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

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

### QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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



# LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### ANNULATION DU CONTRAT

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

#### MODIFICATION DU CONTRAT

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

#### TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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



# BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



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

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

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

## LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

## LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

## LE RACCORDEMENT VRD

(voirie et réseaux divers)

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

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



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

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

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

## LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

## LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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



INFO+

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

### CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

### VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



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

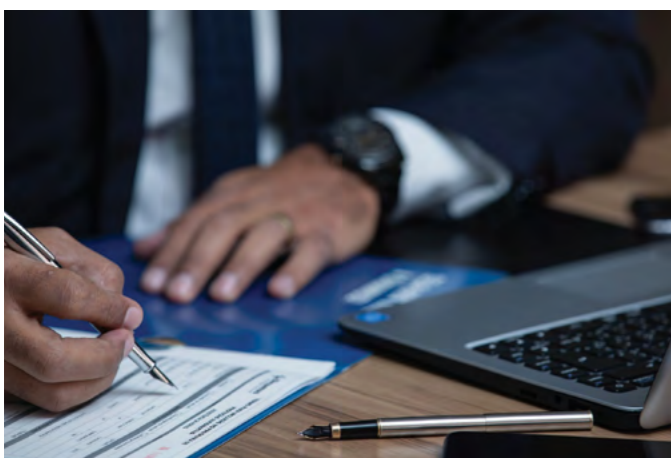




Si vous constatez que les travaux sont arrêtés ou qu'ils ont pris du retard sans raison valable (intempéries par exemple), vous pouvez mettre le constructeur en demeure de reprendre les travaux, en lui envoyant une lettre recommandée avec avis de réception, dans laquelle vous lui fixerez un nouveau délai.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

### LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



# LA RE 2020

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

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

- le professionnalisme et l'innovation des filières industrielles.

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



RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

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

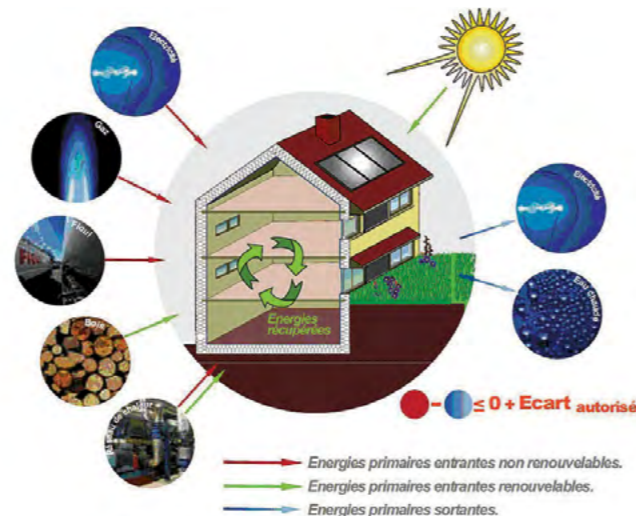
### LES OBLIGATIONS DE LA RE 2020

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



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

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



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

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

### UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

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

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

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

### Les réglementations thermiques



### LES MODES CONSTRUCTIFS ET DES ÉQUIPEMENTS

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

#### ISOLATION

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

#### ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

Voici quelques exemples :

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

### VENTILATION ET AIR INTÉRIEUR :

le confort hiver comme été

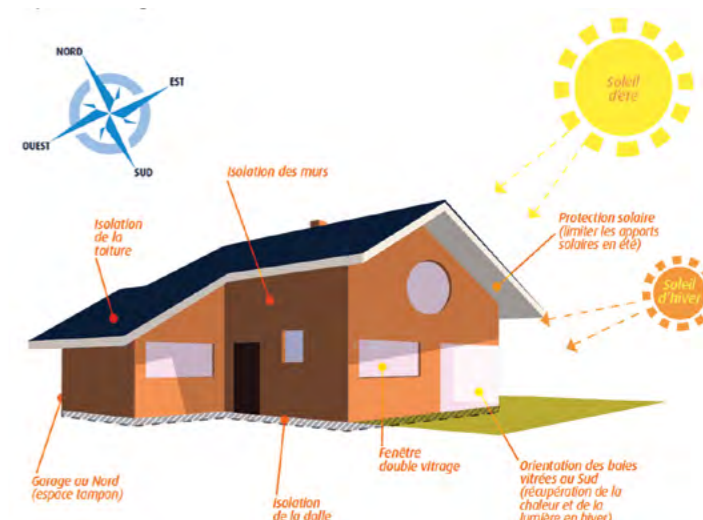
La RE 2020 préconise de choisir de préférence une ventilation efficace comme la VMC double flux, qui permet de renouveler l'air intérieur et de réduire la facture énergétique.

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

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

### ORIENTATION

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



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

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

### PORTES ET FENÊTRES

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

### RÉCUPÉRATION DE L'EAU DE PLUIE

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



# NOTRE SÉLECTION DE MODÈLES DE MAISONS

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

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

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE ATRIA de 90 m<sup>2</sup>



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



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

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



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

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



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

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

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

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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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





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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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





**MAISONS PIERRE**

Votre bien-être se construit ici.

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



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

**UNE RÉALISATION SOIGNÉE**

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

**UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS**

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

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

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

**UN SERVICE «TOUS COMPRIS»**

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

**MAISONS PIERRE**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

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

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



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

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



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

**LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE**



■ **PACK ÉNERGIE POSITIVE**

■ **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**

■ **PACK AIR/AIR monosplit**

■ **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

■ **PACK MA MAISON CONNECTÉE**

■ **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,

■ **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**

■ **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



Votre bien-être se construit ici.

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

580, impasse de l'Épinet - Vert St Denis - 77242 CESSON - Tél. : 01 04 71 19 19 - [www.maisons-pierre.com](http://www.maisons-pierre.com)

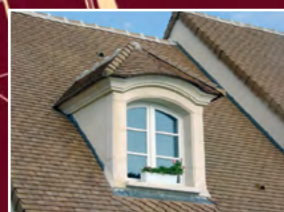
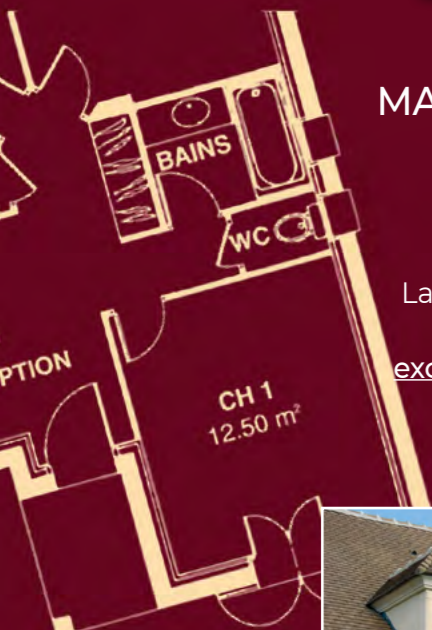


# Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

## MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

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

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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE CARAQUE de 175 m<sup>2</sup>

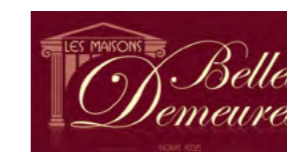


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m<sup>2</sup>, plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RE 2020. À partir de 505.000 €

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



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



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

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





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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

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

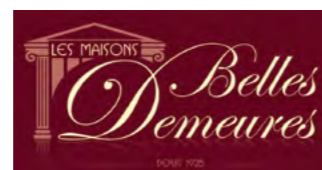


JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain de 414 m<sup>2</sup>, Proche toutes commodités. Maison avec 4 chambres, 2 SdB, 2 wc. chauffage pompe à chaleur. À partir de 373.000 €

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



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



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



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

**EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON**

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



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

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



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



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





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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



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

Composée au rez-de-chaussée d'un bel espace salon-séjour-cuisine de 45 m<sup>2</sup>, cellier, wc, et 1 chambre. À l'étage, le palier dessert 4 chambres et 1 salle de bains avec wc..

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

Ensemble, bâtissons la maison de vos rêves...





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



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

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



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



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

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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

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





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

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

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

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



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

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

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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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

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

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

Prix global indicatif de 920 000 €.

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



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

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

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

Prix global indicatif de 522 000 €.



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

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



## CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES SUR-MESURE

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

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



### ORRY-LA-VILLE

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

### DOMEXPO NORD

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

### CORMEILLES-EN-PARISIS

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

### SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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

### RAMBOUILLET

16 rue Raymond Poincaré  
78120 RAMBOUILLET  
01 87 32 00 00

### OZOIR-LA-FERRIERE

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

### ESBLY

19 rue Mademoiselle Poulet  
77450 ESBLY  
01 85 27 00 55

### DAMMARIÉ-LES-LYS

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

### ORSAY

6 rue Verrier  
91400 ORSAY  
01 85 82 02 53

### MORANGIS

75 avenue Aristide Briand  
91420 MORANGIS  
01 85 82 05 65

### MAISONS ALFORT

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

Photos et illustrations non contractuelles



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

Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfaces

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

### MODÈLE TANIT de 175 m<sup>2</sup>



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





NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE AMBRE

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

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

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



### Corniches et gouttières

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

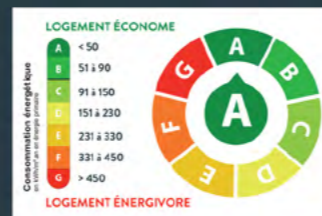
**GOUTTIÈRES ET DESCENTES DE PLUIE**  
Les gouttières et descentes de pluie du modèle Ambre sont en zinc. Maisons Pierre a sélectionné ce matériau pour sa noblesse et sa durabilité dans le temps.

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE CONCEPT

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

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

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



### Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE

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

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





## ■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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







# Modèle GRÉEMENT

## Avec combles aménagés



Les constructeurs de maisons individuelles proposent des catalogues de modèles pour vous aider à trouver la maison qui vous convient.

Le constructeur "Maisons Belles Demeures" possède un catalogue particulièrement fourni de maison avec combles.

La maison avec combles aménagés est le type de modèle le plus courant, et les constructeurs proposent de multiples architectures pour satisfaire les acquéreurs et les aider à concevoir une maison qui leur ressemble.

### LES AVANTAGES D'UNE MAISON AVEC COMBLES AMÉNAGÉS

#### GAGNER DE L'ESPACE HABITABLE POUR UN COÛT MODÉRÉ

Une maison avec combles aménagés coûte moins cher qu'une maison à étage, tout en permettant de gagner de l'espace en aménageant les combles.

Si la surface habitable (> 1,80 mètre de hauteur) du niveau haut sera nécessairement moins importante que celle du rez-de-chaussée, l'espace sous le toit permet de loger plusieurs pièces et ainsi de gagner en surface.

Par ailleurs les soupentes font de parfaits espaces de rangement, et l'espace ainsi « perdu » peut tout à fait être réutilisé pour des placards, des étagères, etc.

#### ADAPTÉE AUX PETITS TERRAINS

Dans le cas des petits terrains, ce qui est fréquent dans les zones dites « tendues » ou la densité démographique est importante, et en particulier en Île-de-France, une maison avec combles aménagés permet de construire une plus grande surface habitable avec une emprise au sol réduite.

Vous gagnez ainsi de l'espace dans votre maison neuve, sans augmenter le budget de l'opération en choisissant de faire construire une maison à étage.

### GREEMENT, UNE MAISON CONTEMPORAINE

L'architecture asymétrique et élancée de la maison Greement est très surprenante.

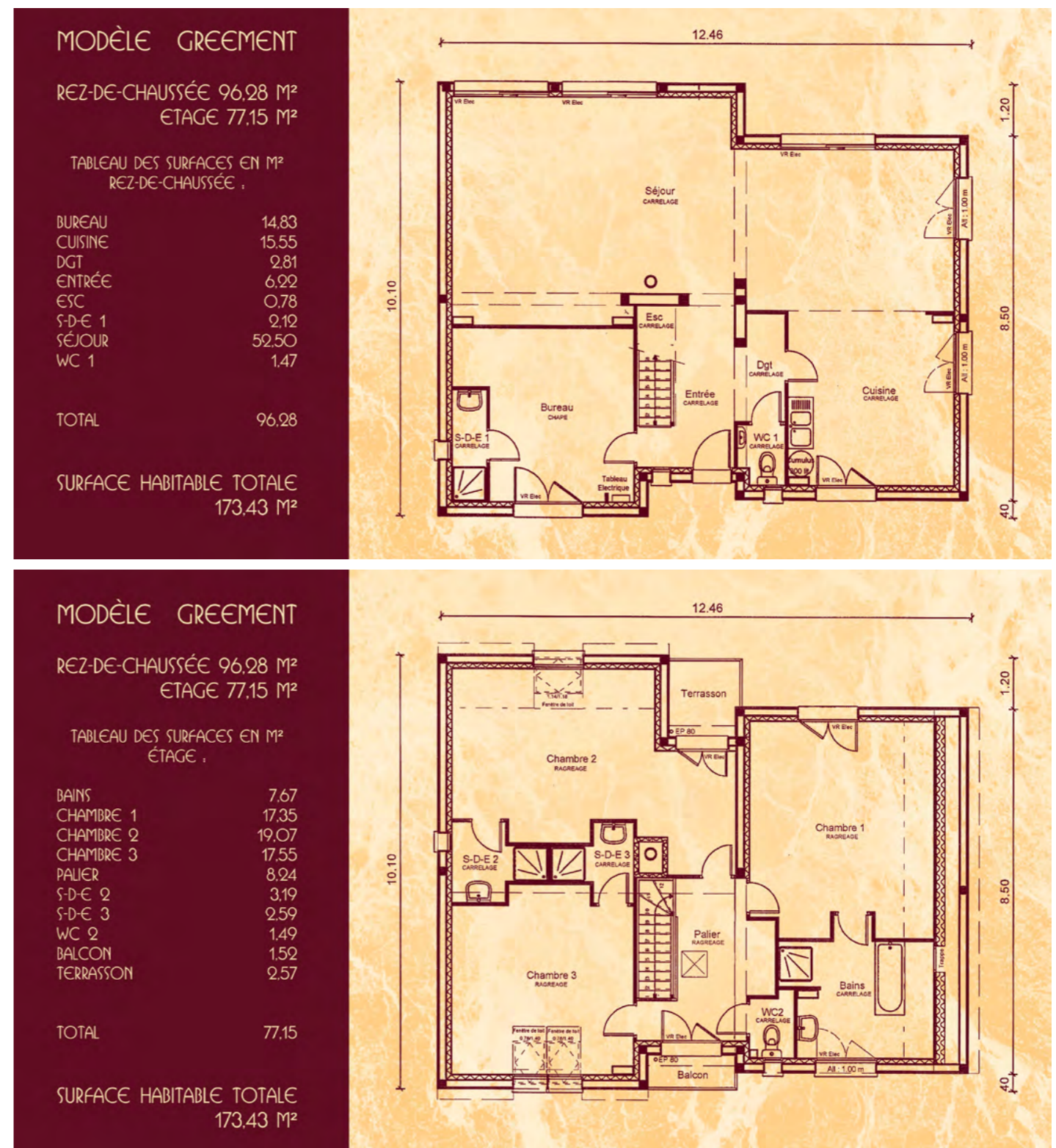
Les ouvertures choisies et leur agencement participent à lui donner une esthétique résolument contemporaine.

L'usage des combles permet notamment de créer un balcon et un terrasson en façades avant et arrière,

et ainsi d'augmenter la lumière naturelle sous les toits.

Cette maison de 173 m<sup>2</sup> (96 en bas, 77 en haut) comporte à l'étage 3 chambres bien plus spacieuses que la moyenne (17, 19 et 17 m<sup>2</sup>) complétées par une chambre/bureau (14 m<sup>2</sup>) indépendante au rez-de-chaussée.

Autre originalité de ce modèle, chaque chambre dispose d'une salle d'eau privative, et la suite parentale d'une salle de bain.







# Faire construire une maison avec verrière



Vous êtes à la recherche d'un modèle de maison neuve qui corresponde à vos attentes ? Pourquoi ne pas opter pour une maison avec verrière ? Ce type d'architecture très contemporain est dans l'air du temps, sans pour autant être galvaudé. La verrière en façade, très originale offre aussi de nombreux avantages au quotidien. Voici un modèle de maison avec verrière du constructeur MTLF, pensé pour accueillir une famille et pour s'adapter à tout type de terrain.

## LA MAISON AVEC VERRIÈRE, QUE DES AVANTAGES !

### UNE MAISON TENDANCE ET CONFORME À LA RE 2020

Les constructeurs de maisons individuelles cherchent toujours à répondre aux attentes des acquéreurs et à suivre les nouvelles tendances en matière d'habitation, d'architecture et de modes de vie.

De plus, la réglementation en matière de construction, et notamment la réglementation thermique

en vigueur, impose un certain nombre d'exigences pour les maisons neuves : une isolation très performante pour réduire les consommations d'énergie, une ventilation efficace pour obtenir un vrai confort d'été et une bonne qualité de l'air intérieur, mais aussi de grandes surfaces vitrées pour faire entrer la lumière naturelle dans les maisons, etc.

### UNE MAISON CONFORTABLE POUR TOUTE LA FAMILLE, EN VILLE OU À LA CAMPAGNE

MTLF s'est donc attaché à créer un modèle conforme à la RE 2020 qui répond aux tendances du moment, tout en assurant un aménagement intérieur confortable et un confort de vie tout au long de l'année.

Ce modèle de 116 m<sup>2</sup> dispose de 5 chambres, dont une indépendante et de grands espaces à vivre, très lumineux. Sa faible emprise au sol (76 m<sup>2</sup> et 9 mètres de long sur 8,5 mètres de large) permet de la construire sur tout type de terrain, même petit, et ainsi conserver un espace extérieur conséquent, même en zone urbaine, où les parcelles sont en général plus petites qu'en terrain diffus.

## UNE ARCHITECTURE ORIGINALE

La maison avec verrière de MTLF est une maison à étage dont les proportions sont assez classiques, mais dont l'architecture se démarque par une avancée de la façade avant ornée d'un fronton et occupée par une verrière qui court sur toute la hauteur du bâti.

Cette avancée structure et allège la maison, son fronton lui apporte une certaine élégance, et la verrière lui confère une vraie originalité.

L'habillage des façades vient souligner l'aspect graphique et moderne de l'architecture, avec des menuiseries sombres assorties à la toiture. Cette apparence est personnalisable : MTLF vous proposera différents types d'enduits, de couverture, de menuiseries, pour construire une maison à votre image.

## UN PLAN INTÉRIEUR OPTIMISÉ ET REMPLI DE LUMIÈRE

Avec ses 116 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux de 61 et 55 m<sup>2</sup>, la maison avec verrière de MTLF offre



de beaux espaces de vie commune mais aussi de 5 belles chambres, avec une organisation pensée pour le confort et la tranquillité de tous dans la maison.

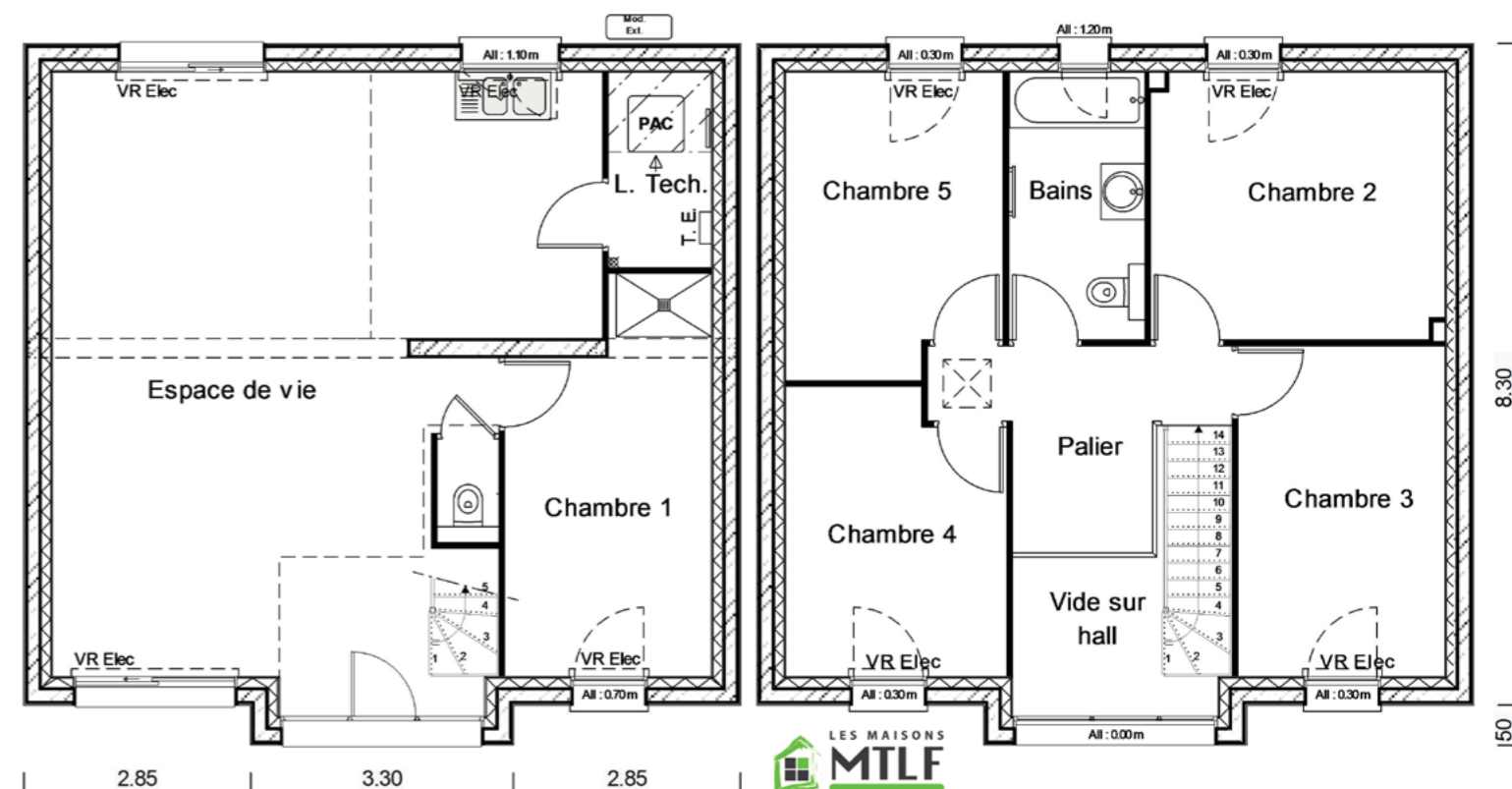
Au rez-de-chaussée, un salon avec cuisine (ouverte ou fermée selon vos préférences) de plus de 45 m<sup>2</sup>, une surface rare, avec une double exposition. Cet espace est modulable dispose de grands pans de murs libres pour faciliter l'aménagement.

Un local technique, l'équivalent d'un cellier, permet en outre de masquer l'électroménager et les équipements techniques, tout en offrant un espace de rangement bien pratique dans la cuisine.

On trouve également à ce niveau une grande chambre indépendante de presque 12 m<sup>2</sup>, proche des wc, qui peut aussi être aménagée en bureau pour ceux qui télétravaillent, ou destiné à tout usage qui vous conviendrait...



Le niveau bas est aussi baigné de lumière, grâce à ses larges ouvertures et surtout grâce à la verrière et au vide sur séjour, qui permet de faire entrer la lumière naturelle tout au long de l'année et dans toute la maison. De plus, cette configuration produit une





## NOUS CONSTRUISONS VOTRE CADRE DE VIE



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

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

☎ 01 82 77 00 91

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

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

📍 Île-de-France & Oise



## CONSTRUIRE AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS...

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

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

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

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



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

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



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

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



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

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



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

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



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



📍 Île-de-France & Oise

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



☎ 01 82 77 00 91

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

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





# LE BÉTON CIRÉ,

## Moderne et tout terrain

Lorsque le plus gros de votre maison est construit, il ne vous reste plus que les finitions à gérer. C'est le cas notamment du choix des revêtements de sol ou de mur : carrelage, parquet ou moquette pour les sols, papier peint ou peinture pour les murs sont les revêtements les plus couramment utilisés. Moins connu mais pourtant plein de charme, le béton ciré est un revêtement à la fois utilisable pour le sol et pour les murs. Quid de ce matériau décoratif moderne tout terrain.



### UN REVÊTEMENT DÉCORATIF À BASE DE CIMENT

Le béton ciré est un matériau qui est visuellement assez similaire au béton classique que l'on peut utiliser pour les chapes par exemple, mais qui en revanche ne contient pas de gravier. Il s'agit donc d'un mortier lisse, composé de ciment de silice ou de quartz, additionné d'une résine polymère. C'est cette dernière qui donne l'aspect ciré à votre revêtement.

Si la majorité des bétons cirés sont dans les tons gris, l'ajout de colorant au ciment permet d'obtenir une grande variété de couleurs, au gré de vos envies.

### UN ENDUIT MULTIFONCTIONS

Le béton ciré connaît depuis quelques années un essor, notamment dans les intérieurs au style moderne de par son rendu brut. Sa texture lisse et sans joint permet d'agrandir visuellement les pièces.

Au delà de l'esthétique, le béton ciré est également un matériau extrêmement solide, et résistant aux chocs et aux frottements, ainsi qu'à l'humidité.

Ses propriétés en font un matériau tout terrain, pouvant aussi bien être installé en intérieur qu'en extérieur, au sol, au mur, dans les pièces humides comme la salle de bain ou la cuisine, où il peut également être utilisé pour le plan de travail.



A noter, de par sa très bonne inertie, le béton ciré conserve particulièrement bien la chaleur. De ce fait il est tout à fait compatible avec un chauffage au sol.

Enfin, dernier avantage et non des moindres, il est très facile d'entretien.

### CHOISIR SON BÉTON CIRÉ

#### LES DIFFÉRENTES FINITIONS

Le béton ciré au sol existe en différentes textures et finitions, à choisir selon l'emplacement (en intérieur ou en extérieur) et selon la résistance attendue (aux passages et/ou aux éléments météo).

- **Le béton lissé poli** : sa surface ultra-brillante trouve parfaitement sa place dans les intérieurs contemporains.
- **Le béton lavé** : plus poreux que n'importe quel autre béton décoratif, il se compose de granulats (sable, graviers), qui restent visibles en surface après le lavage de la dalle.
- **Le béton désactivé** : proche du béton lavé, il est généralement enrichi de granulats et galets de teintes diverses. Il laisse apparaître les granulats en relief, et se destine plutôt à un usage extérieur.



- **Le béton imprimé** : également préconisé en extérieur, il permet notamment d'éviter la pousse de mauvaises herbes grâce à ses joints remplis. Il offre un large choix de finitions.
- **Le béton matricé** : grâce à des empreintes posées en surface (ou matrices), il permet de créer des pavés à l'aspect irrégulier.

### IL S'ADAPTE À TOUS VOS PROJETS

Mat, satiné ou brillant, le béton ciré vous permet d'installer une ambiance moderne, épurée, urbaine. Mais s'il est souvent prisé des intérieurs modernes, le béton ciré peut également très bien s'accommoder des décorations classiques.

atelier-Design



En effet, grâce à sa large palette de couleurs ainsi qu'à ses multiples possibilités de personnalisations, il ne dénotera pas quelle que soit le style de votre maison.

Pour un effet déco réussi, plusieurs tonalités vous sont proposées. Béton ciré rose, bleu, vert pour plus de luminosité, béton pigmenté... Vous avez l'embarras du choix : certaines marques disposent même d'un nuancier de 70 teintes !

### UNE POSE COMPLEXE ET TECHNIQUE

Le béton ciré n'est pas le matériau le plus simple à mettre en œuvre.

Il est donc indispensable de soigner sa mise en place étape par étape.

Une pose parfaite vous permettra de le conserver de nombreuses années et d'éviter qu'il ne se fissure. Utilisé en tant que revêtement de sol, il est préférable d'opter pour un béton ciré coulé en plusieurs couches de 5 à 15 mm d'épaisseur.

La couche de béton ciré doit être coulée sur une surface parfaitement lisse car la moindre imperfection sera visible.

Une couche de résine de finition dite "bouche pore" doit absolument être ajoutée pour éviter que les tâches ne s'incruster dans les pores du béton. Elle permet d'assurer son imperméabilisation.



Biologement  
Peinture naturelle | Enduits décoratifs



# AGRANDIR SA MAISON AVEC UN ABRI DE JARDIN

Il est toujours appréciable de disposer de quelques mètres carrés en plus, que ce soit pour stocker du matériel ou pour un atelier de bricolage. C'est une des raisons principales pour lesquelles de nombreux propriétaires optent pour l'installation d'un abri de jardin. Cependant, il n'est pas toujours simple de faire son choix parmi les différents types d'abris de jardins présents sur le marché. Voici un petit tour d'horizon des différentes possibilités qui s'offrent à vous.



Abri : Leroy Merlin

## LES DIFFÉRENTS TYPES

Installé dans votre jardin, l'abri que vous choisissez est visible au quotidien. Il est donc primordial qu'il vous plaise et que sa vue ne vous lasse pas au fil du temps. Pour faire votre choix, il existe une multitude de modèles sur le marché, avec un vaste choix de matériaux et de couvertures.

### ABRI DE JARDIN EN BOIS

L'abri de jardin en bois est certainement le plus apprécié. En plus de son esthétique et du charme du bois, il se fond naturellement dans la végétation du jardin.

Très durable et écologique, il a cependant un inconvénient principal, son entretien. Effectivement, toute construction bois nécessite d'être protégée par une peinture ou une lasure, à moins que le bois soit déjà traité, afin de limiter la prolifération de champignons ou les attaques d'insectes. Plusieurs essences sont utilisées pour les abris de jardin, et notamment :

- du pin,
- du sapin (très résistant),
- de l'épicéa,

- ou encore du cèdre.

Le choix d'un abri de jardin en bois reste l'option la plus chère mais la plus durable.

### ABRI DE JARDIN MÉTALLIQUE

Les abris de jardin métalliques sont l'option la plus économique mais aussi la moins esthétique.

En acier galvanisé ou laqué, ils sont souvent verts ou gris. Leur montage est simple et leur entretien est très facile.

Attention toutefois à la corrosion qui peut apparaître au bout de quelques années.



### ABRI DE JARDIN EN RÉSINE/PVC

Enfin, il est possible de concilier un peu plus d'esthétique et un budget modéré en optant pour un abri de jardin en résine ou PVC, c'est-à-dire en polypropylène, dont le rendu se rapproche plus du bois. Tout comme l'abri en métal, son prix reste abordable.



Il nécessite peu d'entretien et résiste aux UV et aux intempéries. Une fois installé, il résiste une dizaine d'années mais en revanche il ne peut pas être réparé.

### UN ABRI DE JARDIN POUR CHAQUE USAGE

Le choix du matériau d'un abri de jardin dépend aussi de l'usage que vous souhaitez en faire. Un abri de jardin peut en effet avoir plusieurs usages :

- stockage,
- rangement,
- atelier de bricolage
- pièce de vie supplémentaire.



Pour un simple stockage un abri en métal ou en PVC suffisent, car ils sont suffisamment étanches.

Pour une pièce de vie ou un atelier, il est préférable d'opter pour un abri de jardin en bois, mieux isolé et plus facilement aménageable.

### AMÉNAGEMENT DE L'ABRI DE JARDIN

Si votre abri vous sert souvent et à de multiples usages, il est également possible de procéder à des aménagements divers pour simplifier son usage,

vos tâches et votre rangement.

Si les abris en bois sont plus facilement aménageables, on peut envisager d'ajouter par exemple :

- une fenêtre pour profiter de la lumière naturelle,
- une large porte d'entrée, pour les mêmes raisons, mais aussi pour faciliter le passage et le stockage,
- de mettre en place une installation électrique.
- d'installer des étagères dans un abri en bois.



C'est également possible dans un abri en PVC, mais cela nécessite des aménagements spécifiques qui sont plus chers que des étagères classiques.

Il est aussi important de savoir que la surface occupée par l'abri n'est pas forcément identique à la surface utile dont vous pourrez disposer. L'épaisseur des parois étant plus ou moins importante, il faut différencier les surfaces extérieures, utiles et hors tout.

### UNE INSTALLATION RÉGLEMENTÉE : PLU, PERMIS DE CONSTRUIRE...

Installer un abri de jardin, même s'il s'agit de votre propriété, reste encadré et réglementé. En effet, cela peut changer à la fois les mètres carrés que vous possédez mais également la vue, surtout en zone classée.

Il est donc primordial et même obligatoire de consulter le plan local d'urbanisme (PLU) de votre ville avant de vous lancer. Celui-ci peut conditionner la taille, la hauteur ou même la couleur de votre abri de jardin.

Selon la taille de votre abri, il est aussi parfois obligatoire de déclarer son installation :

- Lorsque la surface de l'abri est inférieure à 5m<sup>2</sup>, aucune démarche n'est demandée car il s'agit d'un petit espace de stockage.

- Lorsque la surface de l'abri est comprise entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>, une simple déclaration de travaux est à faire auprès de votre mairie.

- Lorsque la surface de l'abri dépasse 20 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de déposer un permis de construire. Effectivement un espace si grand peut servir de réelle pièce de vie et peut être considéré comme une extension à votre maison.



# VITRAGE CHAUFFANT

## Un chauffage en toute transparence

Dans les constructions neuves, une grande place est donnée à la surface vitrée. A la fois pour une plus grande luminosité naturelle, non négligeable pour le confort et la santé, mais aussi pour profiter de la chaleur apportée par le soleil, notamment en hiver, et ainsi limiter les consommations énergétiques liées au chauffage.



### AMPLIFIER LES CALORIES PLUTÔT QUE DE LES CRÉER

#### UTILISER LE RAYONNEMENT SOLAIRE POUR CHAUFFER SON INTÉRIEUR

Actuellement, les surfaces vitrées installées dans une maison neuve sont soit en double vitrage, soit en triple vitrage, comme le préconise la réglementation thermique en vigueur, la RT 2012. Bien qu'il s'agisse de zones favorables aux ponts thermiques, ce type de vitrage très isolant limite tout de même les déperditions de chaleur en hiver ou de fraîcheur en été.

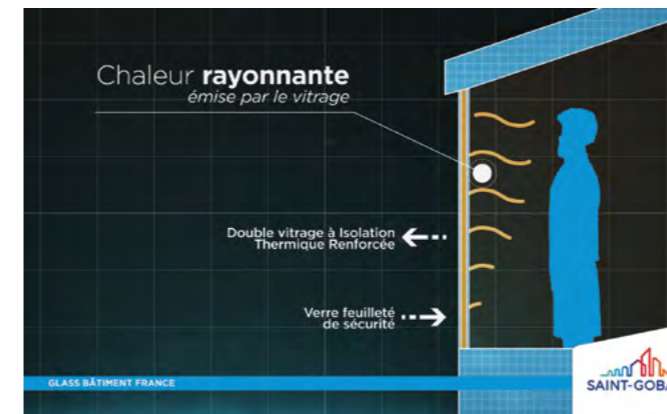
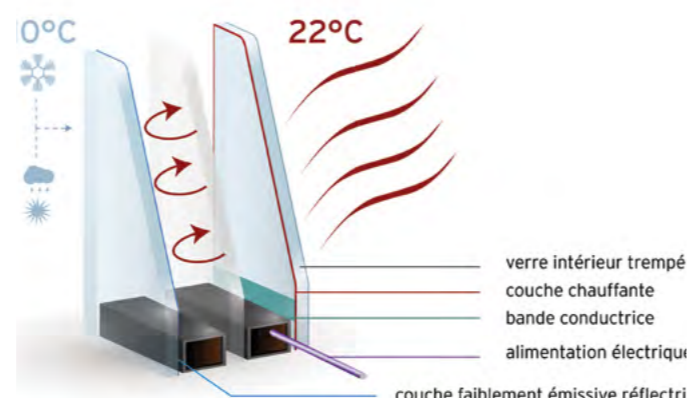


Le rayonnement solaire qui franchit les fenêtres et baies vitrées a un fort impact sur la température intérieure de la maison. C'est donc un moyen efficace pour réchauffer sa maison.

Toutefois, même si les rayons du soleil apportent des calories, elles sont diminuées lors du passage par les parois vitrées.

#### DES FENÊTRES "POINTS DE CHALEUR"

C'est alors que le vitrage chauffant prend toute son importance, puisqu'il permet d'amplifier les calories préexistantes apportées par le soleil et de les restituer à l'intérieur. Le vitrage a alors le rôle d'un point de chauffage.



Chaque fenêtre ou baie vitrée peut être équipée d'un vitrage chauffant, ce qui multiplie les points de chauffage dans votre maison sans toutefois vous priver d'espace. On considère alors qu'une fenêtre correspond à un chauffage à part entière. La gestion du chauffage se fait de manière immédiate avec les apports solaires extérieurs.

### LA SURFACE INTERNE SERT DE RÉSISTANCE

#### PRINCIPE DU VITRAGE CHAUFFANT

Le vitrage chauffant se compose basiquement d'un double ou d'un triple vitrage. Sur la face interne, une couche d'oxyde métallique projetée et agit comme une résistance.

La fenêtre est branchée au réseau électrique qui envoie un courant de faible intensité et qui permet à l'oxyde métallique de dégager de la chaleur.

Tout comme un radiateur classique, il est tout à fait possible de programmer la mise en route du système de chauffage des fenêtres et de gérer les pièces à chauffer. Toutefois, il est préférable de prévoir un système d'appoint dans les cas où les rayons du soleil auraient des difficultés à percer.



Enfin, les vitrages chauffants étant branchés sur le réseau électrique, ils sont totalement compatibles avec une source d'énergie renouvelable telle que les panneaux photovoltaïques ou une éolienne par exemple.

#### AVANTAGES ET PERFORMANCES

- Invisible à l'œil nu. Aspect d'un vitrage traditionnel.
- S'adapte à tous les formats et à tous les matériaux.
- Répartition homogène de la chaleur sur l'ensemble du vitrage vers l'intérieur de la pièce. (mêmes avantages que les chauffages rayonnants à infrarouge.)
- Limitation ou suppression de la condensation sur les vitres et baies vitrées.
- Sans entretien.
- Peut être combiné avec d'autres vitrages techniques (occultant, sécurité, etc.).



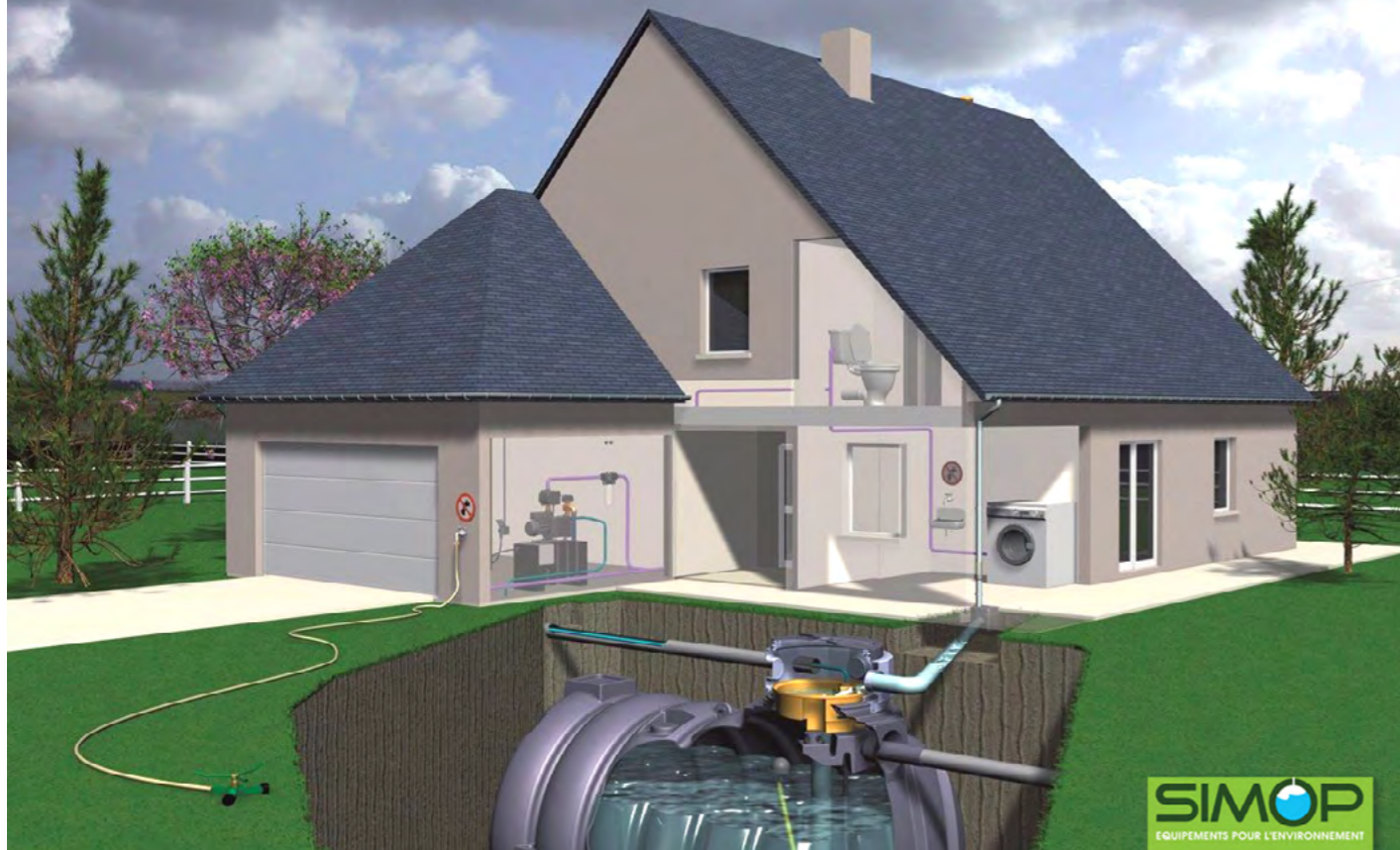
Pour obtenir de bonnes performances en terme de chauffage, la surface des vitrages chauffants doit représenter au moins un tiers de la surface des parois vitrées de votre maison.

Pensez également à soigner votre isolation thermique afin d'optimiser au maximum la production de chaleur de vos fenêtres vitrées.



# RÉCUPÉRER L'EAU DE PLUIE

Il y a un poste de dépense qu'il est important de prendre en compte : l'eau. Le coût de la consommation d'eau avoisine les 200€ par an et par personne. Il existe un moyen simple et efficace de consommer de l'eau gratuitement tout en ne se privant pas: récupérer l'eau de pluie.



Récupérer l'eau de pluie pour faire des économies ? Actuellement, la réglementation (RT 2012) impose que les maisons neuves soient de moins en moins gourmandes en énergie. Cela permet bien sûr de participer à la transition écologique, mais ça réduit également considérablement vos dépenses énergétiques.

## L'EAU DE PLUIE UNE RESSOURCE INÉPUISABLE

Lorsque l'on ouvre son robinet, l'eau qui coule est potable et ce grâce à de nombreux traitements effectués en amont. Or dans les 150 à 200 litres d'eau que l'on consomme quotidiennement, à peine la moitié doit effectivement être potable. En effet, l'eau dite "sanitaire", utilisée pour les wc, le lave-linge et le lave-vaisselle, l'entretien du jardin ou encore le nettoyage n'a pas besoin d'être traitée puisqu'elle n'est pas consommée.

En plus de cela, l'eau provient de nappes phréatiques dont le niveau diminue d'année en année. Alors que cette ressource est de plus en plus rare,

l'eau de pluie est une ressource inépuisable qui peut être très facilement récupérable.

L'installation d'un récupérateur d'eau de pluie est donc une solution écologique, permettant de consommer à sa guise de l'eau à l'heure où la sécheresse entraîne de nombreuses restrictions.

## UN RÉCUPÉRATEUR D'EAU PLUS OU MOINS VISIBLE

Chaque toiture possède une gouttière afin d'évacuer l'eau pluviale. C'est cette eau qui est collectée dans le récupérateur d'eau. Pour cela, la gouttière est reliée à l'installation de manière très simple, permettant à l'eau d'être stockée dans une cuve.

Il existe deux types de cuves, extérieure ou enterrée. Tout dépend de l'utilisation que vous souhaitez en faire et donc de sa taille.

### RÉCUPÉRATEUR D'EAU DE PLUIE EXTÉRIEUR

Généralement, les cuves extérieures sont les plus petites, entre 200 et 2000 litres de capacité. Ces modèles, fabriqués en polyéthylène, sont



principalement utilisés pour l'arrosage du jardin mais pas pour un usage sanitaire du fait de leur petite capacité de stockage.

La cuve est bien sûr visible et proche de la maison puisqu'elle doit être reliée à la gouttière de la toiture. En amont de la cuve, un filtre grossier est installé afin que les feuilles et autres grosses saletés ne puissent pas entrer dans la cuve.

Pour utiliser l'eau, un robinet sur le bas de la cuve ou une pompe immergée avec une poire de niveau permettant

l'utilisation d'un tuyau d'arrosage ou d'un nettoyeur haute pression.

### ... OU ENTERRÉ

Les cuves enterrées peuvent être en polyéthylène ou en béton.

Leur capacité de stockage est bien plus conséquente que celle des récupérateurs d'eau de pluie extérieurs, puisqu'elle varie entre 1500 et 5000 litres.

En plus du filtre grossier, un filtre plus fin permet de limiter au maximum les impuretés, car l'accès à la cuve enterrée est plus compliqué.

L'accès à l'eau se fait obligatoirement à l'aide d'une pompe, soit manuelle soit fonctionnant par surpression.

Si vous souhaitez utiliser le récupérateur d'eau pour la chasse d'eau ou pour le lave-linge par exemple, il est préférable d'installer la cuve au moment de la construction de votre maison.

Cela permet de limiter le coût des travaux pour creuser, mais également de prévoir les branchements nécessaires à vos installations dès le début.

## DES ÉCONOMIES SUR LA FACTURE D'EAU

En plus du côté écologique, récupérer l'eau de pluie permet aussi d'alléger considérablement votre facture d'eau.

Le prix de l'eau ne cesse d'augmenter et peut atteindre jusqu'à 5€ du m<sup>3</sup> dans certains départements.

Cela est dû au fait que de nombreux traitements sont effectués pour assainir l'eau et la rendre potable.

On estime que chaque personne dépense 200€ par an pour sa consommation en eau. L'utilisation d'un récupérateur d'eau de pluie peut donc diminuer de moitié cette consommation et donc votre facture.

Or, il est possible de récupérer environ 600 litres d'eau de pluie par m<sup>2</sup> de toiture.

Quant à votre consommation, tout dépend de vos usages :

- Si vous ne vous servez de l'eau de pluie que pour votre jardin, comptez 15 litres/m<sup>2</sup>.
- Si vous utilisez l'eau de pluie pour votre jardin et l'eau sanitaire, comptez 1000 litres par personne.

Autre point important et non négligeable, l'eau de pluie est beaucoup moins calcaire que l'eau du robinet. Elle encrasse donc moins vos installations, ce qui sur le long terme diminue le coût d'entretien de votre maison.





# HABILLER LA FAÇADE DE SA MAISON

Faire construire sa maison permet de la penser à sa façon. De la forme à la taille, jusqu'à l'aménagement des pièces, tout est fait pour coller au maximum à votre image. L'une des premières choses que l'on aperçoit en voyant votre maison est la façade. Il est donc essentiel qu'elle vous plaise. Il existe de nombreuses possibilités pour habiller la façade de votre maison afin de vous sentir bien chez vous dès le pas de la porte.



## L'ENDUIT, L'HABILLAGE CLASSIQUE

L'enduit est le choix le plus courant en France pour habiller la façade de sa maison. Il est disponible dans un très grand nombre de teintes et de finitions. Il est composé d'un liant (au 1/3) et de charges minérales (au 2/3) tel que du sable ou de la poussière de marbre par exemple.



- L'enduit classique, contient un liant hydraulique, doit être préparé sur place. Il nécessite 2 à 3 couches.
- Il existe également un enduit mono couche prêt à l'emploi qui permet de gagner du temps sur la mise en œuvre.

Posé directement sur les parpaings ou sur l'isolant dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), il peut être projeté, écrasé, lissé, taloché ou gratté.



Chaque technique donne un résultat différent :

- lorsqu'il est projeté avec une machine, le rendu est assez rugueux
- lorsqu'il est appliqué manuellement à la taloche, le rendu sera bien plus lisse.

## QUEL HABILLAGE POUR MA FAÇADE ?

Le bardage est le plus souvent utilisé pour habiller la façade des maisons dites « écologiques » et va de pair avec une isolation thermique par l'extérieur (ITE), mais pas obligatoirement.

Il se présente sous la forme de lames fixées au niveau de l'ossature de la maison, tout en laissant une

lame d'air pour éviter l'humidité. Il existe plusieurs types de bardages, les principaux étant le bois, le PVC et depuis peu l'aluminium.

### LE BARDAGE PVC



Les lames en PVC sont peu coûteuses et ne demandent que très peu d'entretien. Elles sont par contre moins résistantes dans le temps malgré les traitements anti-UV.

### LE BARDAGE BOIS

Pour un rendu plus naturel et durable, le bois est bien sur favorisé. Il demande cependant un petit peu plus d'entretien.

Il est possible de peindre les lames ou de les laisser naturelles, sachant que le bois a tendance à griser s'il n'est pas traité.



### LE BARDAGE MÉTALLIQUE

Le métallique commence à se déployer, notamment sur des maisons au style industriel. Le métal étant faiblement isolant, il est installé en double peau c'est à dire par dessus une couche d'isolant.

Résistant au feu et aux attaques d'insectes, il est également très facile d'entretien. En revanche, il est assez sensible au chocs et pas du tout compatible avec des maisons en bord de mer.

### L'ARDOISE, PAS QUE POUR LES TOITS !

Il est vrai qu'au premier abord, lorsque l'on parle d'ardoise, on pense tout de suite à une toiture. Mais

c'est aussi une option très esthétique pour habiller la façade de sa maison.

L'ardoise est un matériau naturel qui est très résistant et qui correspond parfaitement à la volonté d'une maison plus écologique.

L'ardoise est totalement imperméable et non poreuse ce qui protège parfaitement la maison. Comme pour tout bardage, il est indispensable de prévoir une lame d'air pour assurer une bonne ventilation.

Il existe différentes formes d'ardoise (carré, rectangle, losange...) et plusieurs façons de les poser sur votre façade, avec des clous ou avec des crochets. Il est possible de mettre de l'ardoise naturelle ou de l'ardoise synthétique, l'ardoise naturelle étant bien sur le choix le plus cher mais le plus durable.

### LE MUR VÉGÉTAL, RARE MAIS ESTHÉTIQUE ET NATUREL

En complément d'un bardage bois par exemple ou sur l'intégralité de la façade, le mur végétal est une option tout à fait envisageable.



En plus d'apporter un côté esthétique, il participe activement à la régulation de la température dans la maison et à la dépollution de l'air. Le choix des plantes doit être rigoureux pour garantir sa durabilité et l'harmonie entre les différentes variétés.

Pour le développement des plantes, il faut installer une structure en acier, une cage en inox, une couche de feutre et un substrat. N'oubliez pas également le système d'irrigation, garant de la tenue de vos plants. Outre le fait d'embellir votre façade, toutes ces techniques permettent de protéger votre maison des intempéries, avec un rôle important dans l'isolation et dans la gestion de l'humidité.

Outre le fait d'embellir votre façade, toutes ces techniques permettent aussi et avant tout de protéger votre maison des intempéries, avec un rôle important dans l'isolation et dans la gestion de l'humidité.





## MAISONS BALENCY

### Une signature réputée pour une maison à votre mesure

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



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

## FAIRE CONSTRUIRE À DEUX

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



### LE MARIAGE

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

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

### LE CONCUBINAGE

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

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

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

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

### LE PACS

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

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

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

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

### SAVOIR FAIRE DES COMPROMIS

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

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

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

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

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

### 3 RÉGIMES JURIDIQUES POSSIBLES

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





# LES LIENS UTILES

MA FUTURE  
**MAISON**



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



  
et  
**TERRAINS  
MAISONS**

  
**CONSTRUCTEURS DE  
MAISONS**



# LES SITES DE NOS PARTENAIRES

**MAISONS**  
  
**Sésame**

La clef de vos rêves

LES MAISONS  
**MTLF**

Le  
**PAVILLON**  **FRANÇAIS**

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

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

 **LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

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

**Berval**  
la signature de référence  
GRUPE HEXAÔM

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

LES MAISONS  
**Belles  
Demeures**  
1929-1935

**Déal**  
maisons individuelles