

MA FUTURE MAISON

Le guide pour bien construire !



LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

Bien calculer le prix de votre maison

CATALOGUE DE MODÈLES

Maisons réalisées en Île-De-France

LES MAISONS DU MOIS

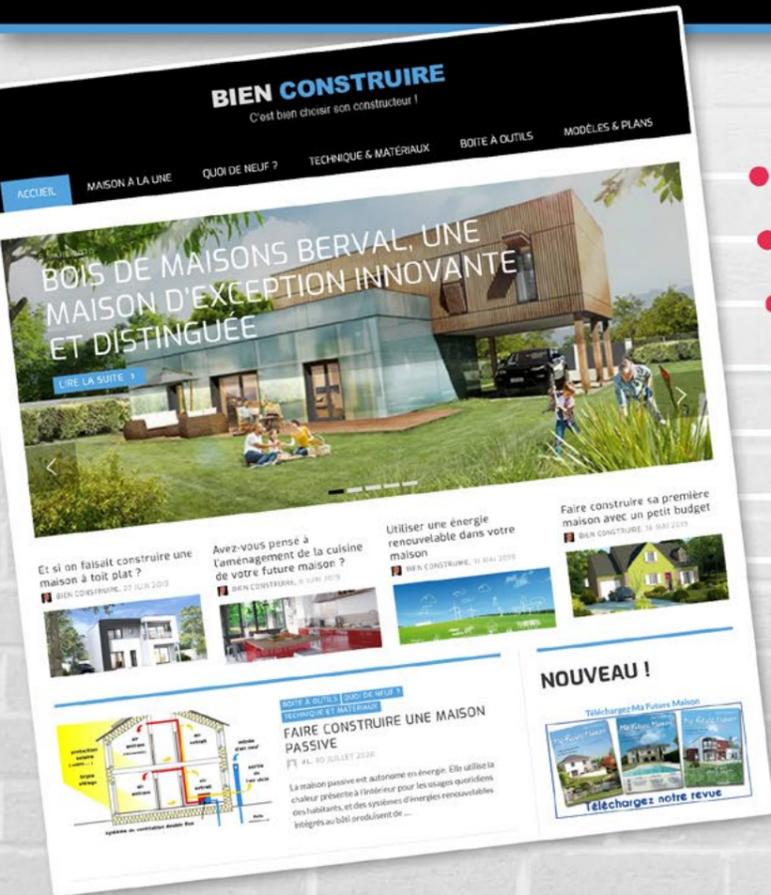
Maisons Berval & Maisons Évolution



Février 2021

Pour bien choisir son constructeur :

www.bienconstruire.net



- 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



En couverture : MTLF - Tél. : 0811 228 223 - www.mtlf.fr

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 RT 2012

LE CATALOGUE

26-55 : Notre sélection de modèles de maisons réalisées par les constructeurs en Île-de-France

LES MAISONS DU MOIS

- 58 : Maisons BERVAL
Modèle Terre
- 62 : Maisons ÉVOLUTION
Modèle Cluny

LES ACTUALITÉS

- 66 : Quel carrelage choisir ?
- 68 : Le ballon thermodynamique
- 68 : La tuile photovoltaïque
- 71 : Trouver un prêt
- 72 : L'importance de la lumière naturelle

Bien construire MA FUTURE MAISON

74, rue de Dunkerque, 75009 Paris

Tél. : 01 42 85 81 38 - E-mail : contact@mafuturamaison.fr

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

Le Spécialiste du Terrain à bâtir

BIEN PREPARER 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 RT 2012, impose des contraintes inévitables en matière de performance énergétique, d'isolation, d'environnement, etc. Le respect de la RT 2012 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

JAMBVILLE (78)
Ouest de Cergy Pontoise (95) et
Nord de Mantes la Jolie (78)

DÉMARRAGE DES TRAVAUX RESTE **3** LOTS



11 terrains à bâtir / 582 m² à 772 m²
Prix à partir de 112 500 €*

ARSY (60)
Gare à 4kms à ESTREES SAINT DENIS
Accès N31 et 2 kms de l'A1

PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés RESTE **2** LOTS



10 terrains à bâtir / 503 m² à 594 m²
À partir de 79 500 €*

VIGNY (95)
Proche/Ouest de PONTOISE (95)
Village du Parc Naturel du Vexin

PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés RESTE **1** LOT



8 terrains à bâtir / 809 m² à 1 375 m²
Prix à partir de 145 000 €*

NERY (60) «Huleux»
Proche Senlis - Autoroute A1

PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés RESTE **5** LOTS



12 terrains à bâtir / 1 057 m² à 1 796 m²
À partir de 109 000 €*

TERRAINS À BÂTIR

- SAINT WITZ (95) viabilisé 524 m² 188 500 €
- SAINT WITZ (95) viabilisé 618 m² 195 500 €
- VILLIERS-LE-SEC (95) viab. 350 m² 178 500 €
- MORIENVAL (60) viabilisé 576 m² 60 000 €
- AVRIGNY (60) viabilisé 569 m² 71 000 €

CHAMANT (60)
Village voisin de SENLIS (60) / Accès A1

NOUVEAU



15 terrains à bâtir / 375 m² à 640 m²
À partir de 143 000 €

PUISEUX LE HAUBERGER (60)
Accès direct N1 (D1001)
10 mn gare de Chambly

DÉMARRAGE DES TRAVAUX



52 lots à bâtir / 475 m² à 825 m²
À partir de 99 500 €*

BELLOY EN FRANCE (95)
25 km au Nord de PARIS

NOUVEAU



18 terrains à bâtir / 281 m² à 619 m²
À partir de 135 500 €

PONCHON (60)
Proche Noailles - Autoroute A16

PRÊT À BÂTIR / VRD réalisés **DEJA 17** LOTS VENDUS



33 terrains à bâtir / 627 m² à 1 085 m²
À partir de 63 000 €*

CHOISIR SA MAISON

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



LES MAISONS EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

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

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

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

- N'hésitez pas à aller frapper à la porte des voisins et à discuter avec ceux qui le veulent bien, pour connaître les avantages et les inconvénients alentour. Les informations que vous pourrez glaner auprès des habitants sont très précieuses, et compléteront celles obtenues auprès des services d'urbanisme de la mairie.



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

LES MAISONS DE VILLE

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

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

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

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

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

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



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

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



CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



A QUI S'ADRESSER ?

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

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

ORIENTATION DU TERRAIN

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

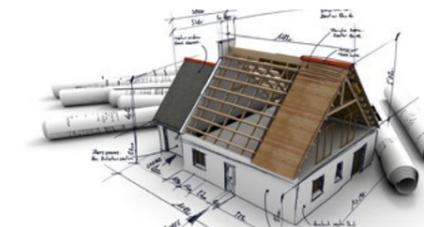
Concernant l'ensoleillement, évitez une orientation plein sud ou plein nord, et privilégiez dans la mesure du possible une orientation sud-ouest.

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

LE CERTIFICAT D'URBANISME

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

Vous devez vous assurer que votre projet de maison correspond à la réglementation locale,



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

Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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

Ce document vous permet notamment :

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

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

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

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

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

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

INFO+

UNE MAISON INTELLIGENTE GRÂCE À LA DOMOTIQUE !

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

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

Ce système permet de :

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



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

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

CHOISIR SON CONSTRUCTEUR

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

CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI

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

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

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

CONSEILS PRATIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS

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

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

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

- | | | |
|----------------------------|---------------------|-------------------|
| • Demeures d'Île-de-France | • Maisons Berval | • Maisons Logelis |
| • JPL Constructions | • Maisons Clairval | • Maisons LOL |
| • Le Pavillon Français | • Maisons Sésame | • Maisons Pierre |
| • Maisons Babeau Seguin | • Maisons Deal | • Maisons Sesame |
| • Maisons Barbey Maillard | • Maisons Évolution | • Maisons_MTLF |
| • Maisons Belles Demeures | • Maisons LDT | |

FAIRE CONSTRUIRE DANS UN LOTISSEMENT

dans l'Oise

Et pourquoi pas acheter dans un lotissement dans l'Oise ? De plus en plus d'acquéreurs font le choix de faire construire leur maison en s'éloignant des grandes villes. En Île-de-France, il est encore tout à fait possible de trouver un grand terrain à bâtir en s'éloignant de la capitale.



Le plus simple est d'acquérir un terrain en lotissement, dans lesquels les terrains sont livrés prêts à construire, sans avoir à se soucier de la viabilisation et des accès notamment. Voici un exemple avantageux de lotissement dans l'Oise.

DANS L'OISE, POUR RESTER PROCHE DE LA NATURE ET DE LA VILLE

Tous les médias le confirment, depuis le début du confinement, les acheteurs sont en quête de nature. Les zones rurales ont le vent en poupe, cette période a incontestablement donné envie à de nombreux couples de s'installer dans des communes de moins de 5 000 habitants.

Le goût de la campagne et le rêve d'une maison, d'un jardin, les incitent à s'éloigner des villes. Les professionnels du foncier de la construction en rencontrent de plus en plus.

« Est-ce le fait du télétravail ou d'une prise de conscience pendant le confinement, mais nous avons une demande accrue de visites de biens et de terrains depuis le mois de mai ; beaucoup veulent rejoindre la campagne et changer leur mode de vie en vivant en milieu rural », explique Didier Flint, responsable du Groupe Flint Immobilier, lotisseur aménageur et spécialiste de l'Oise et du Val-d'Oise. L'attraction des champs et des bois sur les candidats à la construction est sans doute dans l'air du temps,

parfois lié à la pandémie, mais le choix d'acheter plus loin des grandes villes répond aussi souvent au désir de faire construire sa maison sans surprise.

En effet, de nombreuses offres foncières concernent des lotissements dans ces zones excentrées, et faire construire dans un lotissement assure un certain nombre d'avantages.

ACHETER EN LOTISSEMENT DANS L'OISE

Faire le choix d'un achat en lotissement est plus simple que d'acheter un terrain en secteur diffus (isolé).

Dans le cas d'un achat en lotissement, un aménageur lotisseur vous livre le terrain prêt à bâtir et non seulement constructible.

- Le terrain est viabilisé, sans que vous ayez besoin de vous occuper des servitudes ou des équipements collectifs.
- L'environnement et les accès sont aménagés.
- Le bornage est réalisé, les limites de votre parcelle sont fixées de façon incontestable.
- Vous n'avez pas non plus à vous soucier de la nature du sol car, depuis le 1^{er} janvier 2020, le vendeur, selon le terrain (argileux par exemple) doit vous fournir une étude géothermique préalable.
- Enfin, le prix est global, ferme et définitif.

FAIRE CONSTRUIRE À NÉRY DANS L'OISE

« Notre région est belle, avec des attraits culturels rares, et nous proposons des programmes de qualité », explique Didier Flint.

« Un des avantages d'acheter en lotissement dans l'Oise, c'est que l'on trouve encore de grands terrains, au calme, et qu'on dispose donc de plus de liberté pour construire sa maison, tout en restant à proximité des zones denses où se concentre l'activité. »

Un des derniers lotissements construits par Flint Immobilier est situé à Nery, une petite commune de 700 habitants, près de Crépy-en-Valois, dans le hameau de Huleux.

Ce lotissement résidentiel à taille humaine comprend 12 terrains à bâtir de 1 000 m² à 1 796 m².

De belles surfaces pour construire tout type de maison, même avec une large emprise au sol, et profiter au maximum des espaces extérieurs chez soi.

La zone est entourée de forêts (Ermenonville, Compiègne pour les plus grandes et connues) et à proximité immédiate d'un bois.

D'accès facile, le lotissement se trouve à 13 kilomètres de la gare de Crépy-en-Valois, à mi-chemin entre Senlis et Compiègne (16 km), avec un accès à l'autoroute A1 au nord de Roissy CDG.



**22 terrains à bâtir
de 601 à 885 m²**

**à partir de 111.000 €
à Esches (Oise)**

À 3 kms de MERU et à 15mn de CHAMBLY.
Gare, écoles maternelle et primaire sur place.

Eau potable, eaux pluviales, électricité, gaz,
télécom, assainissement eaux usées.

PA obtenu, démarrage travaux octobre 2021



☎ : 01 34 099 100

www.flint-immobilier.com

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

de maison individuelle (CCMI)

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

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

QUE CONTIENT LE CCMI ?

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

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

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

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

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

En annexe, doivent obligatoirement figurer les documents suivants :

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

LES GARANTIES ET RECOURS DU CCMI

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

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

CCMI : MODIFICATIONS, ANNULATION, RECOURS...

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



le coût des ouvrages compris dans le prix convenu. Lors de la signature du contrat vous disposez un délai de réflexion de 7 jours pendant lequel vous pouvez vous rétracter. Aucune somme ne doit être versée avant l'expiration de ce délai.

ANNULATION DU CONTRAT

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

MODIFICATION DU CONTRAT

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

TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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



BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



Modèle Babeau Seguin

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

FRAIS DE NOTAIRE LIÉS À L'ACHAT DU TERRAIN

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

LE PRIX DU BORNAGE ET DES FONDATIONS

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

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

LES TAXES D'URBANISME

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

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

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



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

LE RACCORDEMENT VRD (voirie et réseaux divers)

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

Les sociétés concessionnaires (EDF, GDF, téléphonie, compagnie d'eau, etc.) effectueront les travaux à vos frais pour relier votre terrain aux réseaux locaux.



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

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

LES IMPÔTS LOCAUX

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

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

LE COÛT DU CRÉDIT

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

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

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

INFO+

LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUESTION

QU'EST-CE QUE LE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

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

QUELS SONT LES DÉLAIS POUR OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

COMMENT OBTIENT-ON UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

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

QUE FAIRE EN CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

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

LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

L'ouverture du chantier interviendra lorsque le permis aura été accepté. Le conducteur de travaux organisera l'intervention et la coordination des différentes entreprises de bâtiment qui se succéderont sur le chantier.

VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

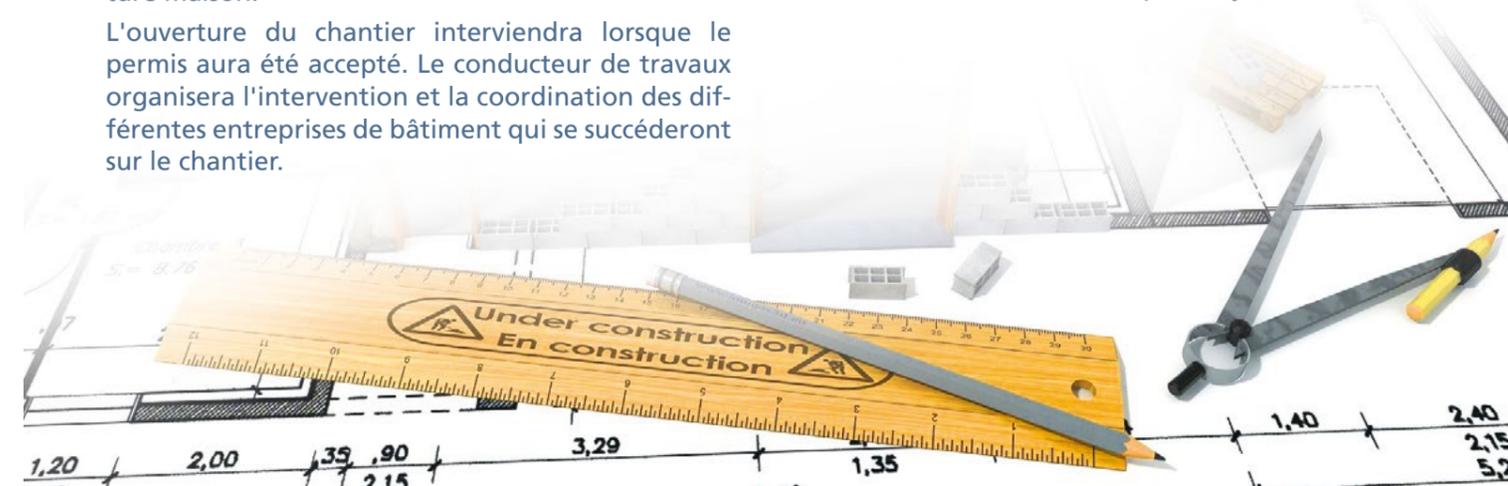
Vous souhaitez visiter le chantier pendant les travaux ? C'est tout à fait légitime et utile, mais mettez-vous d'accord avec votre constructeur à la signature du contrat sur les conditions de votre venue sur le chantier, cela évitera des désagréments plus tard, car les artisans ne vous accueilleront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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.

Si vous lors d'une de ces visites vous constatez un désordre, sachez que c'est au constructeur d'y



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



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

LA RÉCEPTION DU CHANTIER

Leur montant et leur nature diffèrent selon les communes. Le jour de la réception, vous devez obligatoirement être présent ou représenté par une personne que vous mandatez. Vous êtes en droit de



vous faire assister par une personne compétente en la matière (architecte, maître d'œuvre, contrôleur technique, ingénieur conseil, etc.) pour vous aider à constater l'achèvement des travaux.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LA GARANTIE DÉCENNALE, VALABLE 10 ANS APRÈS LA RÉCEPTION

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

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

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



LA RT 2012

Une réglementation thermique pour faire des économies d'énergie

QU'EST-CE QUE LA RT 2012 ?

La réglementation thermique en vigueur, la RT 2012, porte sur tous les bâtiments neufs, y compris les maisons individuelles. Elle a pour objectif de « réduire la facture énergétique » des ménages et

UN BÂTI DE QUALITÉ POUR UNE MAISON ÉCONOME EN ÉNERGIE

Pour construire une maison qui consomme peu d'énergie, il faut porter attention aux caractéristiques du bâti : la surface du bâtiment, l'orientation, la disposition et le nombre d'ouvertures pour optimiser l'éclairage naturel et ainsi profiter des apports solaires en hiver et s'en protéger en été.

La RT 2012 tient compte du climat de la région dans laquelle vous faites construire pour définir des seuils de consommation adaptés.

Lors de la construction, les déperditions thermiques doivent être limitées, ce qui passe notamment par la conception des plans de la maison (volumes compacts), mais aussi par une isolation très performante et soignée des murs, de la dalle et de la toiture mais aussi des ouvertures (double vitrage).

Enfin, les modes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, d'éclairage et des auxiliaires tels



que VMC, pompes et les ventilateurs par exemple, sont également très importants, car très énergivores pour certains d'entre eux.

La construction doit aussi permettre de contrôler la température ambiante en été comme en hiver, de manière à assurer un niveau de confort constant et de limiter les surchauffes et donc la consommation d'énergie supplémentaire (climatisation, ventilation, etc.). Une maison RT 2012 bien conçue thermiquement doit être confortable en toute saison sans avoir recours à la climatisation en été (on parle de confort d'été et de confort d'hiver).

Pour assurer la qualité de l'air intérieur de la maison, une isolation très soignée est nécessaire, pour éviter les déperditions d'énergie en particulier celles liées aux ponts thermiques, ainsi qu'une ventilation performante, pour éliminer l'humidité en excès, source d'inconfort et de dégradation du bâti, en particulier dans la salle de bains et la cuisine.



PLAN ET INSERION

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

CONSTRUCTION

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et la dalle
- 7 Étanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double vitrage
- 10 Protections solaires intégrées à la construction

ÉQUIPEMENTS

- 11 Ventilation permanente (simple flux, double flux...)
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et aillères (volets, stores extérieurs)
- 14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La RT 2012 impose le recours à une source d'énergie renouvelable (EnR) ou à une solution alternative.

Voici quelques exemples :

- **Chauffe-eau solaire individuel (CESI), pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS).**

Ce système comporte des panneaux munis de capteurs solaires thermiques, au travers desquels un fluide est chauffé par le rayonnement solaire, et ensuite acheminé jusqu'au ballon d'eau chaude sanitaire qu'il réchauffe à son tour.

Ce dispositif permet d'assurer jusqu'à 70 % des besoins d'ECS, mais il nécessite donc un dispositif d'appoint assuré grâce à une énergie complémentaire. Sachez qu'il existe aussi des systèmes solaires combinés (SSC) qui assurent à la fois production d'ECS et de chauffage.

- **Panneaux photovoltaïques, pour la production d'électricité.**

Ils produisent de l'électricité à partir du rayonnement solaire en appoint, c'est-à-dire en complément d'un système principal classique.

- **Chaudières ou les poêles à bois.**
- **Chauffe-eau thermodynamique (CET)**

Il produit de l'eau chaude sanitaire (ECS) en associant un ballon de stockage (150 à 300 litres) et une pompe à chaleur électrique dédiée.

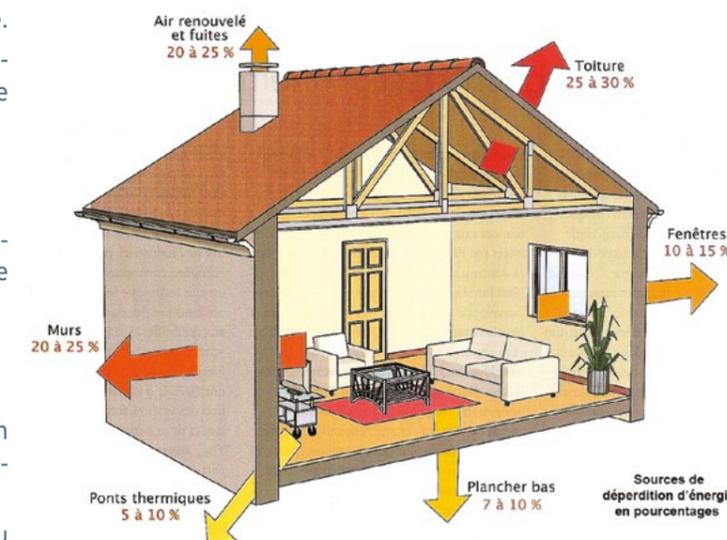
Les équipements les plus répandus sont les chauffe-eau aérothermiques, qui récupèrent les calories de l'air du logement (ambiant ou extrait par la VMC) ou de l'air extérieur.

Il existe également des CET géothermiques, qui récupèrent l'énergie présente dans le sol par l'intermédiaire de capteurs enterrés, ou encore héliothermiques, qui utilisent l'énergie solaire.

On peut aussi installer une pompe à chaleur (PAC) double service, qui assure à la fois la production d'ECS et le chauffage.

- **Chaudière à microcogénération, que l'on appelle aussi "chaaudière électrogène" ou "écogénérateur".**

Ce système assure la production de chaleur et d'électricité à partir de la même source d'énergie.



de diviser par trois la consommation énergétique des habitations pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

La RT 2012 cherche en parallèle à réduire les déchets et à développer les énergies renouvelables. L'objectif à terme est de construire des bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

En bref, les exigences de la RT 2012 imposent de construire des bâtiments dont le mode constructif limite les déperditions d'énergie et dotés d'équipements peu énergivores (chauffage, électricité, eau chaude sanitaire, éclairage, etc.).

Tous les permis de construire concernant les bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être conformes à la RT 2012.

Une maison RT 2012 doit respecter un certain nombre de critères, dont la combinaison permet de faire construire :

- une maison économe en énergie, c'est-à-dire très bien isolée et équipée,
- une maison respectueuse de l'environnement, c'est-à-dire bâtie avec des matériaux propres et qui ne produit pas trop d'effets de serre, et équipée de système d'énergie renouvelable.
- Une maison agréable à vivre, c'est-à-dire lumineuse et tempérée, hiver comme été.

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 VERSAILLES SURFACE HABITABLE : 129 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



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

MODÈLE CHATILLON de 146 m²



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

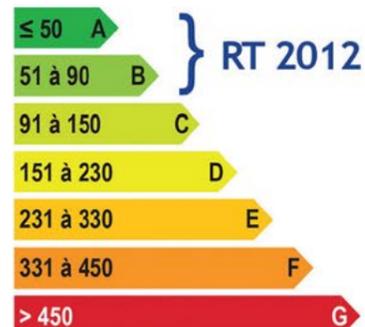
 DEMEURES D'ÎLE DE FRANCE
CONSTRUCTEUR ECO-RESPONSABLE DU 21^e SIÈCLE

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.

35 Avenue de Saint-Germain des Noyers - 77400 Saint-Thibault-des-Vignes - Tel : 01 64 02 75 41
www.demeures-idf.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 Chartrettes
77000 VAUX LE PENIL
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



Modèle contemporain très lumineux grâce à son « mur rideau » qui baigne de lumière l'espace de vie au rdc et la mezzanine à l'étage. Au rez-de-chaussée, un espace de 52 m² comprenant, la cuisine, le coin repas et le salon, une suite parentale avec salle de bain et dressing. À l'étage, un vide sur séjour, 3 chambres dont une suite avec salle de bain, dressing et solarium. Conforme à la RT 2012, chauffage au choix, pompe à chaleur ou gaz naturel, production d'eau chaude par chauffe eau thermodynamique ou panneaux solaires. Modèle personnalisable.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE RAMBOUILLET de 98 m²



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

MODÈLE ORMESSON de 94 m²



VILLEMORISSON SUR ORGE (91) Sur un terrain de 200 m²
Sur vide sanitaire, 5 pièces, 3 chambres, plancher étage en
béton. Prix à partir de : 278 000 € (frais 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 MAISON SUR MESURE SURFACE HABITABLE : 120 m²

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 privative, 1 salle de bain, 1 wc indépendant. Construction sur vide sanitaire.

Pour un confort acoustique et thermique, le plancher de l'étage est en béton, les menuiseries en pvc. Couverture ton ardoise ou tuiles vieilles.



maisons
BABEAU-SEGUIN

www.babeau-seguin.fr
www.constructeur-idf.fr



EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE RAMBOUILLET de 98 m²



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

MODÈLE ORMESSON de 94 m²



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



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

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

57 Route de Chartrettes - 77000 Vaux le Penil - Tél. : 01 60 68 66 66 - www.maisonsdeal.com

+ de
23000
maisons
livrées

Demandez
notre
nouveau
catalogue



Melun
01 60 56 56 10

Auxerre
03 86 46 26 45

Nemours
01 64 28 10 10

Sens
03 86 95 49 58

Coulommiers
01 64 04 05 00

Ris-Orangis
01 69 25 85 85

Provins
01 60 58 08 08



Modèle en V résolument moderne, Versium est une maison de plain-pied originale, fonctionnelle et lumineuse. Elle dispose d'un hall d'entrée ouvert sur une grande pièce de vie, de 4 chambres et d'un espace bureau, une salle de bains et un wc. Garage attenant de plus de 20 m². Enduit bicolore, menuiseries anthracite, patio, etc.

DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

MODÈLE NEUVILLIERE de 95m²



95 m² sur sous-sol, avec 3 chambres. Cette maison s'adaptera parfaitement aux terrains en pente.

MODÈLE SAUVETIERE de 91 à 109 m²



Plain-pied en L, 3 chambres, garage. Modèle 100% personnalisable.



Riche de plus de 30 années d'expérience, nous répondons aux besoins des clients qui souhaitent faire construire dans les départements du 77, 89 et 91.

Retrouvez-nous dans l'une de nos agences :

Coulommiers (77) : 01 64 04 05 00 - Melun (77) : 01 60 56 56 10 - Provins (77) : 01 60 58 08 08
Nemours (77) : 01 64 28 10 10 - Auxerre (89) : 03 86 46 26 45 - Sens (89) : 03 86 95 49 58 - Ris-Orangis (91) : 01 69 25 85 85

80, rue du Général de Gaulle - 77000 MELUN - Tél. : 01 60 56 56 10 - www.constructeur-idf.fr

Maison spacieuse et lumineuse, la Gentilhommière affiche un incroyable niveau d'équipements : balcon, pierres d'angles, bandeaux, corniche en pierre, fronton.

Elle dispose d'un hall d'entrée ouvert sur une pièce de vie de plus de 40 m², 3 chambres (dont une au RdC), une suite parentale avec salle d'eau privative, une salle de bains indépendante. Nombreux rangements.

En option : sous-sol, garage accolé. Entièrement personnalisable, cette belle demeure familiale vous assurera un confort de vie maximal !



DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

MODÈLE MEZIERE de 72 à 127 m²



Grâce à ses nombreuses versions, elle saura vous séduire et s'adapter aux besoins de chacun, ce qui fait de la Mézière une véritable maison sur mesure. Garage ou sous-sol en option. 7 versions de 72 à 127 m² de 2 à 4 chambres.

MODÈLE CHATILLON de 100 à 131 m²



Maison en L à étage. Cuisine totalement ouverte sur un vaste séjour. Quelle que soit la version choisie, la Chace-nière est une maison familiale et accueillante.



Riche de plus de 30 années d'expérience, nous répondons aux besoins des clients qui souhaitent faire construire dans les départements du 77, 89 et 91.

Retrouvez-nous dans l'une de nos agences :

Coulommiers (77) : 01 64 04 05 00 - Melun (77) : 01 60 56 56 10 - Provins (77) : 01 60 58 08 08
Nemours (77) : 01 64 28 10 10 - Auxerre (89) : 03 86 46 26 45 - Sens (89) : 03 86 95 49 58 - Ris-Orangis (91) : 01 69 25 85 85

80, rue du Général de Gaulle - 77000 MELUN - Tél. : 01 60 56 56 10 - www.constructeur-idf.fr

L'EXIGENCE

A UN PRIX : LE VÔTRE

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

PLUS DE 70 MODÈLES
À PARTIR DE
79 900 €⁽¹⁾

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES DEPUIS 1984

UNE RÉALISATION SOIGNÉE

- Vide sanitaire accessible
- Isolation thermo-acoustique
- Corniches de finition
- Salles de bains équipées

UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS

- Choix des couleurs de façade
- Choix des menuiseries
- Choix des fermetures
- Choix des revêtements de sols

L'INNOVATION AU SERVICE DE VOTRE CONFORT

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

UN SERVICE «TOUT COMPRIS»

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



DEVENIR PROPRIÉTAIRE C'EST ENCORE POSSIBLE⁽²⁾

0 800 638 638 Service & appel gratuits

maisons-pierre.com



MAISONS PIERRE

La qualité de vie, ça se construit

(1) Prix indicatif de 79 900 € TTC au 1er février 2020 pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied de la marque Maisons Pierre, gamme Homme chrysalide, modèle Argus de 3 pièces dont 1 chambre, d'une surface habitable de 56 m². Prix hors terrain, hors raccordements aux réseaux publics, hors branchements, hors frais d'adaptation, hors frais de notaire, hors options et hors frais annexes. Garanties et assurances obligatoires incluses. Visuels non contractuels. (2) Grâce au PTZ (prêt à taux zéro), vous pouvez financer jusqu'à 40 % du prix d'achat de votre résidence principale (sous conditions d'éligibilité). Aujourd'hui, le montant alloué pour ce prêt peut atteindre 138 000 €. Et il est possible de différer le remboursement de 5 à 15 ans. Ce dispositif a été reconduit jusqu'en 2021.

MODÈLE PRÉSENTÉ PAR MAISONS PIERRE



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

90% des Français rêvent d'acquiescer 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 45 000 familles nous ont déjà fait confiance pour leur projet, alors pourquoi pas vous ?



MAISONS PIERRE

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

NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE CONCEPT

MAISON MODULABLE PROPOSANT 9 COMBINAISONS D'AGENCEMENT. DE 90 À 104 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC OU SANS GARAGE INTÉGRÉ. PRIX À PARTIR DE 142 900 €*

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

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 INTELLIGENTE :

- Affichage détaillé des consommations
- Programmation du chauffage
- Box domotique connectée
- Système d'alarme et télésurveillance

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.



NOUVELLE GAMME CONFORT

MODÈLE AMBRE

MAISON DE PLAIN PIED AVEC GRANDE TERRASSE COUVERTE DE 104 À 115 M², 3 OU 4 CHAMBRES, AVEC GARAGE INTÉGRÉ. PRIX À PARTIR DE 149 900 €*.

- 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 45 000 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



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE PRIMMOS OPALE de 58,68 m²



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

MODÈLE PRIMMOS CORAIL de 76,25 m²



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



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

LES MAISONS BARBEY MAILLARD

Laissez-vous guider par notre savoir-faire et confiez-nous votre rêve en toute sérénité...



AGENCES :

77. Servon
01 60 18 08 10

78. Orgeval
01 34 01 10 92

91. La Ville du Bois
01 69 01 08 08



www.lesmaisonsbm.com

MODÈLE MADISON SURFACE HABITABLE : 160 m²



Cette grande maison bénéficie d'un séjour avec 4 expositions, pour profiter de la lumière à tout moment de la journée et favoriser la réduction des dépenses énergétiques. La suite parentale est totalement indépendante. Les enfants ont leur univers distinct avec leurs chambres et une grande pièce de loisirs. La maison dispose au sous-sol de 100 m² (rangement, stockage, loisirs...) et permet d'abriter deux véhicules côte à côte. À partir de 238.000 €.

EXEMPLE D'OPÉRATION TERRAIN + MAISON

MODÈLE sur un terrain de 871m², dans un cadre de vie pavillonnaire et calme.



MANDRES-LES-ROSES (94) 4 chambres. Écoles maternelle, primaire, collège à pieds. RER A et D à 5 min.
Tous commerces sur place. Prix : 584.340 €



Constructeur de maisons individuelles en Île-de-France et départements limitrophes depuis plus de 18 ans, nous sommes soucieux d'apporter à notre clientèle des nouveautés technologiques, esthétiques et de confort dans les maisons que nous proposons. Nous établirons ensemble votre projet de construction en respectant vos besoins, vos particularités. En collaboration avec nos partenaires fonciers, nous pourrions vous proposer un large choix de terrains constructibles à l'achat.

1, rue Georges Charpak - BP 26 - 77566 LIEUSAIN CEDEX - Tél. : 01 64 13 64 19
www.lesmaisonsbm.com

MODÈLE OPÉRA



Spacieuse et très lumineuse, cette maison contemporaine cubique offre de multiples avantages et de grandes pièces à vivre pour toute la famille. Chacun trouvera, parmi la quinzaine de versions disponibles, le plan intérieur de maison qui lui convient. Selon votre mode de vie, vous choisirez une suite parentale très spacieuse au rez-de-chaussée et toutes les autres chambres à l'étage. À moins que vous ne préfériez disposer au rez-de-chaussée d'un bureau, d'un espace indépendant et d'un séjour à vision panoramique. À partir de 143.000 €

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON



CORBEIL-ESSONNES (91). Sur terrain de 572 m². Dans centre historique, maison avec 4 chambres. Prix : 463.000 €



BOUSSY ST ANTOINE (91). Sur un beau terrain de 410 m². Maison avec 3 chambres dans un cadre de vie privilégié, avec écoles et commerces à proximité. Prix : 370.000 €



Constructeur de maisons individuelles en Île-de-France et départements limitrophes depuis plus de 18 ans, nous sommes soucieux d'apporter à notre clientèle des nouveautés technologiques, esthétiques et de confort dans les maisons que nous proposons. Nous établirons ensemble votre projet de construction en respectant vos besoins, vos particularités. En collaboration avec nos partenaires fonciers, nous pourrions vous proposer un large choix de terrains constructibles à l'achat.

1, rue Georges Charpak - BP 26 - 77566 LIEUSAINT CEDEX - Tél. : 01 64 13 64 19
www.lesmaisonsbm.com

MODÈLE LOLIBELLE SURFACE HABITABLE : 105 m²



Cette maison de 4 chambres (garage en option) se distingue par le travail sur les enduits qui donnent du rythme à la façade et soulignent son originalité. Ce modèle a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir à ses futurs acquéreurs le meilleur rapport avantage-prix.

D'un point de vue technique, les prestations de cette maison contemporaine lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012). À partir de 123.800 €.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE LOLIBELLE de 105 m²



MORSANG SUR ORGE (91). Dans secteur résidentiel. Sur un terrain de 350 m² proche chateau et parc. Prix global indicatif : 322 205 €

MODÈLE LOLIBELLE de 105 m²



THOIRY (78) à 7 minutes de Montfort l'Amaury. Écoles et commerces à proximité. Sur beau terrain de 350 m². Prix global indicatif : 260 743 €



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible. L'ensemble de la gamme MAISONS LOL a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir aux futurs acquéreurs le meilleur rapport qualité-prix. Bien que déjà définies, nos maisons sont personnalisables.

ZAC Université-Gare Lieu-dit "L'Erable" - 77127 LIEUSAINT - Tél. : 01 60 18 15 15 - www.maisonlol.com

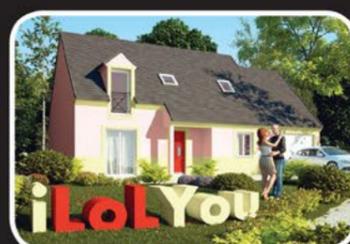
maisons à partir de
87.000 €



www.maisonlol.com

Des maisons
très **économiques** à vivre !!!

Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible.



Parce que votre projet mérite **le meilleur**



Fort de notre expérience d'un grand constructeur, nous sommes soucieux de vous apporter une écoute attentive et de vous faire bénéficier des meilleurs conseils et dernières innovations techniques aux conditions les plus avantageuses.

Avec MAISON LOL, concrétisez
votre rêve au meilleur prix



maison LOL

Green Park
7, avenue Christian Doppler
77700 SERRIS
Tél. 01 78 90 24 24

ZAC Université gare
1, rue Georges Charpak
77127 LIEUSAINT
Tél. 01 60 18 15 15

ZAC des Chataigniers
45, rue Condorcet
95150 TAVERNY
Tél. 01 30 40 41 41



MODÈLE LOLISTAR SURFACE HABITABLE : 129 m²



Contemporaine et économique, parfaitement adaptée aux impératifs des terrains en centre ville, Lolistar est une maison très fonctionnelle, dans laquelle vous pourrez combiner convivialité et intimité. D'un point de vue technique, les prestations de cette maison lui confèrent tous les avantages des maisons basse consommation, répondant ainsi aux exigences de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012). Ce modèle de 5 chambres pour une surface habitable de 101 m² se distingue par le travail sur les enduits qui donnent du rythme à la façade et soulignent son originalité. À partir de 116.900 €

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE LOLYSEE de 146 m²



PONTAULT-COMBAULT (77). Sur un terrain de 360 m² dans un secteur résidentiel. 4 chambres. Prix global indicatif : 271.500 €

■ MODÈLE LOLA de 146 m²



CORBEIL-ESSONNES (91). Sur un terrain de 710 m², à proximité des écoles et commerces. 3 chambres. Prix global indicatif : 162.800 €



MAISON LOL vous propose des maisons très économiques à vivre. Alliant performance énergétique, esthétique et confort, toutes nos maisons s'adaptent aux exigences de la RT 2012 à un prix accessible. L'ensemble de la gamme MAISONS LOL a été élaboré avec soin, simplicité et efficacité afin de garantir aux futurs acquéreurs le meilleur rapport qualité-prix. Bien que déjà définies, nos maisons sont personnalisables.

ZAC Université-Gare Lieu-dit "L'Erable" - 77127 LIEUSAINT - Tél. : 01 60 18 15 15 - www.maisonlol.com

Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

www.lesmaisonsbellesdemeures.fr



MODÈLE GRÉEMENT SURFACE HABITABLE : à partir de 173 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CARAQUE de 175 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé et plat de 1 105 m², plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012. À partir de 505 000 €

MODÈLE BOULEAU de 100 m²



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m², proche toutes commodités. Modèle R + 1, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, garage intégré, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012 et NF Habitat. À partir de 342000 €



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

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



Maison certifiée RT 2012 de réalisation traditionnelle, étudiée pour une utilisation optimale de la surface. Au rez-de-chaussée : une entrée, une pièce à vivre très lumineuse de 80 m² composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CARAQUE de 175 m²



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé, plat, de 1 105 m², plein sud. 5 chambres, 3 SdB, 2 WC, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012. À partir de 505.000 €

MODÈLE BOULEAU de 100 m²



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m², proche de toutes les commodités. Modèle R + 1, avec 4 chambres, 2 salles de bain, 2 WC, garage intégré, chauffage pompe à chaleur. Maisons certifiée RT 2012, NF Habitat. À partir de 342.000 €



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.



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE CAPITOLE de 146 m²



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

MODÈLE BOULEAU de 146 m²



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



Belle maison de plain-pied aux volumes généreux et aux façades avantageuses et valorisantes. Entrée, grande cuisine de 18 m² avec magnifique bow-window pour un aménagement circulaire et convivial de l'espace repas, grand séjour de 31 m² avec nombreuses baies vitrées. La partie nuit se compose d'une suite parentale avec dressing, une salle d'eau + wc, 2 chambres, 1 salle de bains, un wc indépendant et une buanderie. Le cellier attenant à la cuisine ouvre sur le garage intégré. Sa toiture ne laissera personne indifférent.

DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

MODÈLE COLISÉ de 150 m²



ORMOY LA RIVIERE (91). Sur terrain légèrement pentu de 1 000 m². Sur sous-sol, avec 5 chambres, séjour double, cellier. Prix indicatif : 379 000 €.

MODÈLE MATHILDA de 91 m²



GALLERAND (45). Proche Chilleurs, en lisière de forêt, sur terrain viabilisé de 750 m², 3 chambres, séjour double, garage. Prix : 199 690 € (branchements, frais notaire, 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 !



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, la maison Nanteuil vous séduira tant par son espace optimisé que son confort de vie. Composée au rez-de-chaussée : entrée, séjour double ouvert sur cuisine d'environ 40 m², cellier, WC, et 1 chambre avec salle d'eau. À l'étage, le palier dessert 1 salle de bain, 3 chambres dont 1 avec dressing. À partir de 166.000 €

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE ESSENTIELLE NORA de 92,71 m²



Osny (95). Sur un terrain de 250 m². Modèle comprenant 4 chambres, une salle de bain, un WC, un salon-séjour, une cuisine, un cellier. Prix global indicatif de 304.365 €.

MODÈLE ESSENTIELLE JADE XXL 82,14 m²



Limay (78). Écoles, commerces, gare à proximité. Sur un terrain de 500 m². Modèle comprenant 4 chambres, un salon-séjour, une cuisine, un cellier, 2 salles de bains, un WC. Prix global indicatif de 205.100 €.



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...



Votre maison à partir de **69.900€***



DEMANDEZ NOTRE CATALOGUE
EN RÉALITÉ AUGMENTÉE



www.maisonssesame.fr

*Prix indicatif pour un modèle ALYA 60 Essentielle sur vide technique comprenant 2 chambres. Hors frais de notaire, raccordement et options



MODÈLE QUARTZ SURFACE HABITABLE : 129 m²



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

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAPHIR de 90 m²



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

MODÈLE ATRIA de 90 m²



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



Faire construire votre maison sera sans conteste un des événements les plus importants dans votre vie.

Chez Maisons Sésame, nous entretenons un devoir sacré : réussir votre maison et ainsi participer au bonheur de votre famille.

Pour y parvenir, nous avons sélectionné des matériaux de grande qualité, nous mettons en œuvre de nombreux services et un suivi rigoureux de votre projet depuis le premier rendez-vous jusqu'à la livraison de votre maison...

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

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.

Au travers de nos 3 valeurs, **Solidarité - Bonheur - Excellence** notre ambition est d'assurer le bonheur de chacun d'entre vous en construisant votre maison, adaptée à vos besoins et à vos souhaits pour vous et votre famille.

www.lepavillonfrancais.fr

contact@lepavillonfrancais.fr
01 82 77 00 91



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



Cette maison familiale est construite sur mesure. De style traditionnel, dotée de grandes ouvertures, elle est composée au rez-de-chaussée d'une grande entrée ouvrant sur un double séjour, d'une cuisine ouverte avec cellier, d'un WC et d'une chambre avec sa propre salle d'eau. À l'étage, un grand palier permettant d'installer une espace multimédia donne sur 4 chambres, dont une suite parentale avec sa propre salle d'eau, une seconde salle de bains et un WC indépendant. À partir de 209.228 €.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE SAINT CLOUD de 146 m²



Le Mee-sur-Seine (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m². Maison contemporaine de 150 m² avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m² et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing.
Prix global indicatif de 385 000 €.

MODÈLE CHATILLON de 146 m²



FRETAY (91). Sur un terrain d'environ 521 m². Modèle de 133 m². Entrée, cuisine, séjour, salon, 5 chambres dont une suite parentale, salle de bains.
Prix global indicatif de 528 360 €.



Très haute efficacité



Rapidité de construction



énergétique



Différentes finitions extérieures: bardage bois, enduit, pierre.



Agences :
77 - La Rochette - 01 64 10 30 80

78 - Coignières - 01 39 38 04 89
91 - Arpajon - 01 69 78 05 87



Cette maison vous offre côté jour une vaste pièce à vivre agréable et traversante : placard de rangement, verrière sur cuisine, cellier, pour une surface de plus de 45 m². Côté nuit, 3 belles chambres de 11 m², une salle de bain de 6 m² avec baignoire et un wc indépendant. Intégré à la maison, un garage de 16 m². En fonction des particularités architecturales de nos régions, Maisons Logelis vous propose une adaptation pertinente de ce modèle. À partir de 156.000 €.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

MODÈLE LOGIYOU de 105 m²



La-Ville-du-Bois (91). Sur un terrain de 488 m²
Salon/séjour de 35 m², 3 chambres, garage.
Prix : 396 105 € (hors frais de notaire).

MODÈLE LOGISTYLE de 117 m²



Mouroux (77). Sur un terrain de 990 m²
Ossature bois, 6 pièces, 4 chambres, garage.
Prix : 364 000 (hors frais de notaire).

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 !



Berval
la signature de référence

Berval Modèle TERRE

Une maison originale à toit plat



Les maisons contemporaines à toit plat sont très prisées et les constructeurs proposent de nombreux modèles, mais il est assez difficile de trouver une maison à toit plat originale.

Voici un modèle de Maisons Berval particulièrement séduisant, qui se démarque par une architecture moderne et singulière et une organisation originale des espaces : le modèle Terre, qui mesure 150 m² et comporte 5 chambres, est à la fois innovant et confortable, et fait la part belle aux volumes et à la lumière.

UNE ARCHITECTURE ORIGINALE

Composée de deux modules principaux reliés par un espace tampon vitré, ouvert sur l'extérieur en façade et sur le toit, la maison Terre est très lumineuse, grâce à ses nombreuses ouvertures.

Son architecture de style contemporain est harmonieuse et compacte à la fois, créant un ensemble sans lourdeur ni déséquilibre.

Le traitement des façades est particulièrement soigné. Le jeu des décrochés et avancées des fenêtres et portes-fenêtres apporte mouvement et légèreté aux façades. Le module intermédiaire, entièrement vitré sur la façade avant et sur le toit, structure la maison et crée un jeu de transparence élégant et distingué.

Les fenêtres sont placées les unes au-dessus des autres et il en résulte un effet graphique qui s'accorde avec les lignes des modules cubiques à toit plat, accentuant l'esthétique moderne de la maison. L'habillage des façades, qui donne son nom à ce modèle, est en terre crue, rappelant des savoir-faire traditionnels.

L'alliance d'une architecture moderne et de ce matériau naturel et noble confère à cette maison une allure et un cachet très intéressants et singuliers.

UN INTÉRIEUR CONFORTABLE ET TRÈS BIEN PENSÉ

L'aménagement intérieur de la maison terre est particulièrement conçu, avec de grands volumes, des espaces de vie séparés et isolés les uns des autres et une circulation facile, et une réelle modularité.

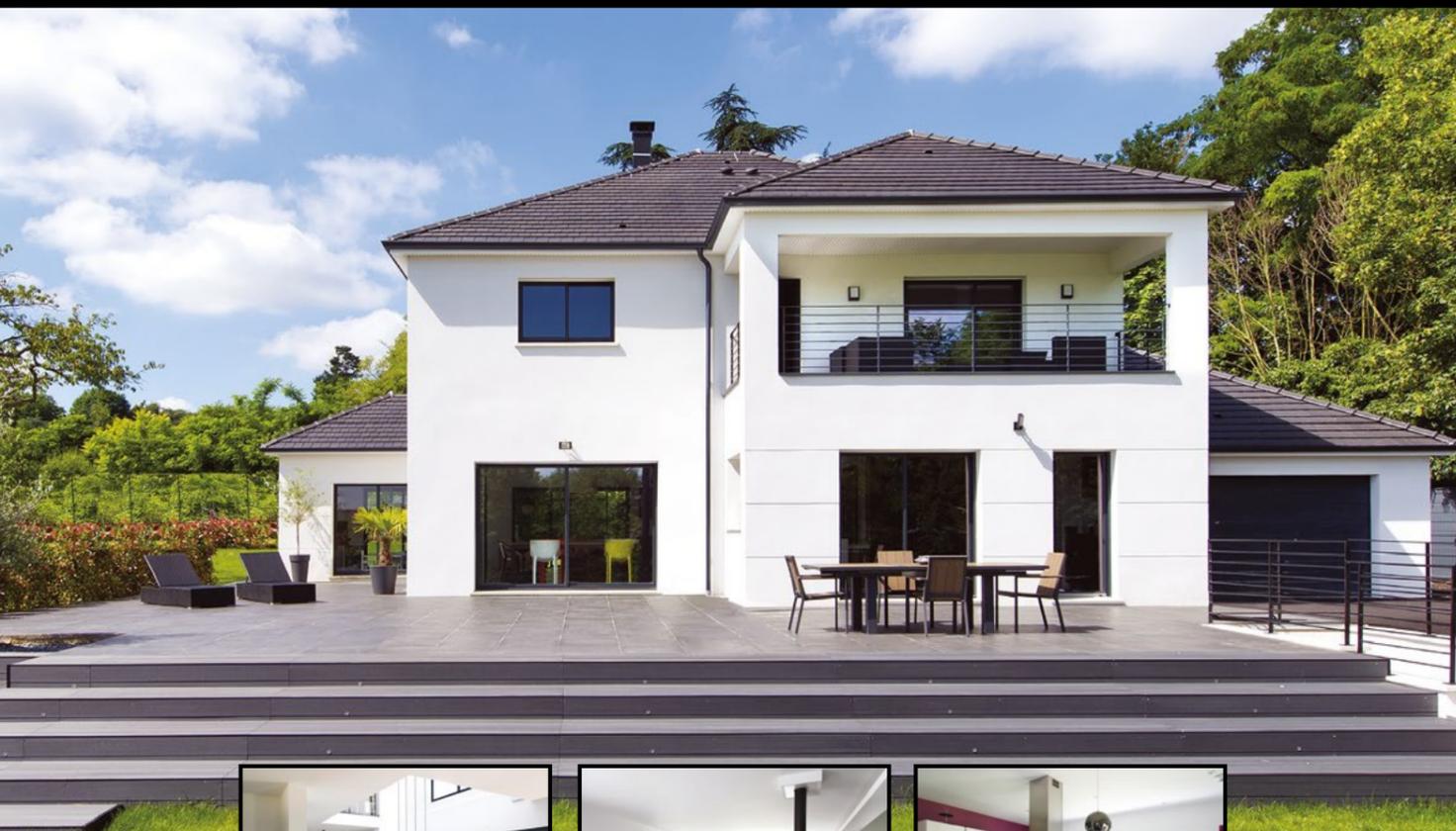
Réparties sur deux niveaux, les 6 pièces du plan de base sont savamment agencées pour le confort de tous dans toute la maison.

PIÈCES À VIVRES LUMINEUSES ET OUVERTES

Au rez-de-chaussée, les pièces de vie commune sont séparées des chambres par le module intermédiaire, qui fait office de sas de verdure et de lumière.

Un grand séjour de 25 m² s'ouvre sur une cuisine de 10 m², composant un large espace facile à aménager, avec une triple exposition et de larges ouvertures sur l'extérieur.

Une quatrième ouverture donne sur l'espace intermédiaire, aménageable en jardin d'hiver grâce à ses murs et son toit vitrés, et apportant un apport de lumière supplémentaire dans le séjour.



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

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

www.maisonsberval.fr

Présent dans toute l'Île-de-France : Bry/Ozoir/Antony/Le Raincy/L'Isle Adam/Rambouillet - 01 60 24 76 52



Et pour profiter de volumes encore plus grands, un vide sur séjour crée une sensation d'espace d'autant plus importante avec l'apport lumineux d'une large fenêtre à l'étage.

De l'autre côté, deux chambres de 13 et 11 m², accessibles par un dégagement qui les isole du reste de la maison et dessert également une première salle de bain, avec baignoire, un wc indépendant et une buanderie.

Ainsi les chambres du niveau bas sont isolées du bruit et de l'activité des pièces à vivre, pour préserver la tranquillité de tous dans la maison.

UN ÉTAGE SPACIEUX ET TRANQUILLE

A l'étage, d'un côté, on retrouve la configuration des chambres du rez-de-chaussée, avec une seconde salle de bain avec baignoire et un second wc indépendant, ainsi qu'un dressing et un placard à la place de la buanderie.

Une passerelle suspendue permet d'accéder au niveau haut du second module, situé au-dessus du séjour, où se trouve la dernière chambre, la plus grande, agrémentée d'une salle d'eau privative avec wc, ainsi qu'une mezzanine de 12 m² donnant sur le vide sur séjour et donc très lumineuse.

Cet espace complémentaire peut être utilisé de multiples façons et constitue un réel espace de vie, lumineux et suffisamment spacieux pour accueillir des activités variées (salle de jeux, bibliothèque, bureau, espace multimédia, etc.).

UN PLAN ORIGINAL ET MODULABLE

Le plan de cette maison est modulable en fonction de vos besoins et de votre mode de vie.

On peut tout à fait envisager de supprimer une cloison entre les chambres du rez-de-chaussée et/ou de l'étage par exemple, pour créer une ou plusieurs grandes chambres si vous n'avez pas besoin d'autant de pièces.

Dans tous les cas, l'aménagement intérieur de la maison Terre est comme vous le voyez plutôt original et surtout très bien conçu. Il comporte notamment beaucoup d'espaces intermédiaires et ouverts, ce qui permet une circulation facile dans la maison et une luminosité exceptionnelle, augmentée par la hauteur sous plafond du séjour et du module intermédiaire.

Par ailleurs, la séparation habile et fonctionnelle des différents espaces permet d'assurer l'intimité et le confort de tous, à tout moment de la journée, et quelles que soient les activités des uns et des autres.

Et le module intermédiaire vitré, conçu pour y planter des plantes (réservoir d'eau) et les voir prospérer en pleine lumière hiver comme été, est original mais également très esthétique, créant un espace en plus, et faisant entrer le soleil et la nature dans la maison en toutes saisons.

Le modèle TERRE vient de remporter le **PRIX SPÉCIAL DU JURY** au CHALLENGE DE L'HABITAT INNOVANT 2021
Organisé par le Pôle Habitat FFB.



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



AGENCES : Tél. 01 76 34 01 29
78 - La Queue-lez-Yvelines
78 - Sartrouville
94 - Villiers-sur-Marne

77 - Chelles
78 - Conflans-Ste-Honorine
91 - Ste-Geneviève-des-Bois
95 - Deuil-la-Barre



Modèle CLUNY

Une maison moderne et confortable



Focus sur le modèle Cluny de Maisons Evolution, une maison moderne et originale pensée pour satisfaire une clientèle exigeante en matière d'architecture et assurer une vie quotidienne en famille confortable et pratique à la fois.

UN MODÈLE À PERSONNALISER

Les constructeurs de maisons individuelles proposent la plupart du temps à leurs clients un catalogue de modèles pour les aider à définir leurs envies et leurs besoins.

Partant de ce modèle, ils adaptent l'architecture et les plans intérieurs selon leurs exigences et les contraintes du terrain et de budget, qui sont incompressibles...

Choisir le modèle de maison qui correspond à la maison de ses rêves n'est pas toujours facile, et certains constructeurs cherchent à coller au plus près des tendances et des usages du moment pour satisfaire les acquéreurs.

C'est le cas de Maisons Evolution, un constructeur implanté en Île-de-France depuis 1993, qui conçoit des maisons « dans l'air du temps » et non moins fonctionnelles que les autres.

« Les acquéreurs d'une maison neuve ont en général des idées bien précises sur ce qu'ils veulent, et même si nous devons tenir compte des contraintes liées à la forme du terrain par exemple, ou au budget dont ils disposent, nous cherchons à répondre aux tendances actuelles en dessinant nos modèles, pour leur proposer des architectures et des aménagements qui correspondent à leur mode de vie et à leurs goûts », explique David Lacroix, dirigeant de Maisons Evolution.

UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE ET ÉQUILIBRÉE

Le modèle Cluny est une maison avec combles aménagés de 162 m² avec 5 chambres et un garage accolé, qui séduira ceux qui cherchent une maison moderne et originale à la fois.

« Son architecture moderne et originale en fait une maison très prisée car elle peut s'insérer dans n'importe quel environnement, que l'on s'installe en ville ou à la campagne » précise David Lacroix.

L'architecture de ce modèle combine des caractéristiques assez classiques (toit double pente, lucarnes) avec des aspects plus contemporains qui en font une maison moderne et originale.

En façade avant, l'avancée à toit plat structure le bâtiment. Les trois lucarnes et l'habillage graphique bicolore viennent souligner et compléter cet effet, allégeant les volumes.

Cet élément architectural constitue aussi un espace de vie supplémentaire et très lumineux à l'intérieur, permettant un aménagement moins linéaire et traditionnel.

En façade arrière, l'originalité de ce modèle tient surtout à la présence du garage accolé derrière et non à droite ou à gauche de la maison, comme on le voit dans la plupart des maisons neuves.

Le module du garage dépasse un peu de la façade,

ce qui le rend visible depuis la façade avant, et joue également avec les lignes et les volumes pour rendre la maison moins massive et plus équilibrée, ce qui lui confère une certaine élégance.

Dans le cas d'un petit terrain, il est possible d'envisager de placer le garage en sous-sol ou de l'accoler au pignon. Cela dénature un peu le modèle, qui prend une allure plus classique, mais le rend adaptable, ce qui est un atout pour que chacun puisse personnaliser sa maison en fonction de ses besoins et de sa situation.

DES PLANS FONCTIONNELS ET CONFORTABLES

Le modèle Cluny de Maisons Evolution dispose de grands espaces de vie commune et de chambres confortables et isolées, séparées des pièces à vivre pour préserver la tranquillité et l'intimité de chacun.

Un rez-de-chaussée spacieux et lumineux.

Au rez-de-chaussée, d'une surface de 92 m², on trouve les pièces de vie commune. Les plans de base proposés par le constructeur prévoient plusieurs pièces à ce niveau.

D'abord, un très grand séjour avec cuisine ouverte de 58 m², qui bénéficie de l'avancée de la façade avant, qui crée une espace original, inspiré des bow-windows.

Très modulable du fait de ses proportions et de ses grands pans de murs libres, ce séjour peut être aménagé de diverses manières, et il est possible d'y ménager plusieurs espaces distincts.

Ensuite, un dégagement dessert les autres pièces :

- Un cellier, pièce fort utile pour le rangement et l'organisation du quotidien, notamment dans le cas d'une cuisine ouverte comme ici.

- Une première chambre de 11 m² avec salle d'eau privative : c'est un espace évolutif, qui peut changer de destination avec le temps, et devenir un bureau, une salle de jeu, une chambre d'amis, une salle multimédia... selon vos envies.
- Et enfin un grand garage de plus de 22 m², accessible directement depuis le cellier.

Ces plans peuvent évidemment être personnalisés : par exemple, il est envisageable de fermer la cuisine, ou de disposer la chambre autrement, voire de la supprimer. Tout dépend des idées des acquéreurs et de leurs modes de vie.

Un étage intime et confortable.

L'étage rassemble 4 chambres, deux salles d'eau et un WC indépendant, desservis par un palier au sommet de l'escalier.

Une suite parentale de 15m² est prévue, avec sa salle de bain avec baignoire et douche (presque 6 m²). Les 3 autres chambres sont de taille raisonnable, voire assez grandes par rapport à la normale (11, 12 et 14 m²). Là aussi il est tout à fait possible de personnaliser ces plans pour les transformer à votre image, selon la taille de votre famille, l'âge de vos enfants, vos activités et votre façon de vivre au quotidien.

Par exemple, on peut imaginer un étage avec 3 chambres seulement, ce qui permettrait d'agrandir leur surface et/ou d'y prévoir plus de rangements.

On peut adapter le cloisonnement pour ajouter un dressing dans la suite parentale, ou une seconde vraie salle de bain plutôt qu'une salle d'eau...

Dans tous cas, et quelles que soient vos envies, le constructeur étudie vos souhaits et leur comptabilité avec le plan, la structure et les gaines techniques et autres contraintes liées à la construction.





LES ENDUITS DÉCORATIFS SELON MAISONS SÉSAME

Le nouvel enduit que notre partenaire weber.terrano print a imaginé est une véritable alternative esthétique et économique à d'autres matériaux.

Il est aujourd'hui possible de reproduire des formes, du relief et de la couleur de certains parements, ainsi vous pourrez avoir un aspect bardage bois en enduit !



Cette nouveauté réduit considérablement les coûts de construction et d'entretien. De plus, ce matériau se double d'une fonction technique d'imperméabilisation, garantissant un résultat durable



incomparable ! Maisons Sésame, l'a déjà adopté;
Quels sont les besoins des particuliers en termes de décoration des façades ?

« Aujourd'hui, les gens ont besoin d'avoir une maison plus moderne avec des jeux d'enduits et de couleurs variés, ils veulent personnaliser la façade de leur maison avec des coûts maîtrisés.

On remarque également une demande assez fréquente de bardage bois en façade. Le procédé d'enduit weber.terrano print apporte cette réponse avec l'avantage de l'entretien en moins et le choix d'une réalisation en petite comme en grande surface ; cela va permettre de proposer des maisons différentes les unes des autres. »

Quelles sont les réponses de Maisons Sésame face à ses nouveaux besoins ?

« A ce jour il y a très peu de réponses hormis les habituelles modénatures d'encadrement des fenêtres ou des chaînes d'angles. Plus récemment, la réponse se fait par la bicolorisation des façades.



weber.terrano print nous apporte une solution supplémentaire pour jouer sur des aspects différents et notre première démarche est de rénover nos maisons d'exposition de façon à pouvoir présenter ce produit.

La maison dans le village exposition de la Ville-du-Bois (91) est la première sur laquelle nous avons mis en avant deux aspects d'enduits : le bardage bois



et l'aspect bambou dans des dégradés de gris. Les autres maisons expo seront réalisées avec d'autres matricages. »

Qu'est-ce qui vous a séduit dans le procédé weber.terrano print ?

« C'est un ensemble qui nous a séduits : la nouveauté et un grand nombre d'aspects possible, les applicateurs formés par Weber sur la technique avec des outils adaptés pour une mise en oeuvre simple et rapide. »

Quel est le ressenti des visiteurs ?

« En premier lieu, l'étonnement, ce produit n'est pas connu du grand public et les gens sont surpris de la ressemblance entre l'enduit aspect bois et le vrai bardage bois. Ce procédé permet de répondre à toutes les envies selon le budget de chacun car on peut traiter 1, 2 ou 3 m² pour décorer autour d'une fenêtre ou d'une porte d'entrée ou encore réaliser une façade complète. »



Devenez propriétaire de votre maison à partir de **69.900€***



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



www.maisonssesame.fr

*Prix indicatif pour un modèle ALYA 60 Essentielle sur vide technique comprenant 2 chambres. Hors frais de notaire, raccordement et options

Devenez propriétaire de votre maison à partir de **69.900€***



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



www.maisonssesame.fr

*Prix indicatif pour un modèle ALYA 60 Essentielle sur vide technique comprenant 2 chambres. Hors frais de notaire, raccordement et options

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-T14 option démarche HQE obtenue le 15/09/15 - Janvier 2020

RCS Versailles B38867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-T14 option démarche HQE obtenue le 15/09/15 - Janvier 2020

DU CARRELAGE POUR MA MAISON ?

Au cours de votre projet de construction, la question des revêtements de sol se posera rapidement. Point essentiel dans la maison, il participe à la fois à la décoration de votre intérieur et à votre confort quotidien. Quelque soit la pièce concernée, le carrelage est un revêtement de sol durable, résistant, pratique et facile d'entretien, capable de combler toutes vos envies en matière d'esthétique.



QUEL CARRELAGE CHOISIR ?

Parmi les nombreux revêtements de sol possibles, le choix du carrelage pour votre maison est un choix économique et durable. Bien connu pour sa résis-



tance aux nombreux passages et aux chocs, votre carrelage pourra vous accompagner durant des décennies.

Toutefois, tous les carrelages n'ont pas la même résistance. Fiez-vous à la norme PEI, qui indique la résistance au passage et à l'usure. Plus le chiffre PEI est élevé, plus le carrelage est résistant.

De même, il existe plusieurs matériaux à l'origine des dalles de carrelage, et qui peuvent vous donner une indication sur sa résistance.

Le grès ceram émaillé est le plus résistant, suivi par le grès ceram pleine masse. On trouve également des dalles de carrelage en pierre naturelle comme l'ardoise, le granit ou le marbre, mais elles sont bien plus fragiles aux chocs.

DU CARRELAGE POUR CHAQUE PIÈCE DE LA MAISON

La cuisine et la salle de bain sont les pièces auxquelles on pense lorsque l'on prévoit de poser du carrelage dans sa maison.

Pourtant, ce ne sont pas les seules pièces où le carrelage trouve sa place, même si le choix est judicieux du fait de sa résistance à l'humidité et de sa facilité d'entretien.

Il est parfaitement possible de mettre du carrelage dans toutes les autres pièces. C'est d'ailleurs un revêtement de sol fortement répandu dans les nouvelles constructions.

Les nombreux modèles et coloris disponibles sur le marché permettent de répondre à vos différentes envies en terme de décoration intérieure.



Les dalles de carrelage peuvent être grandes ou petites, carrées ou rectangulaires, unies ou à motif... Il existe même des dalles de carrelage imitant le parquet, le bois ou la pierre.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE POSE

Une fois que vous avez choisi vos différents modèles de carrelage, les dalles peuvent être installées sur une chape de béton.

Le carrelage peut être installé de 3 façons différentes :

- Le carrelage collé, directement collé sur la chape de béton à l'aide d'un mortier colle.
- Le carrelage scellé, posé sur une chape de mortier (au dessus de la chape de béton).
- Le carrelage clispé : les dalles ne sont pas fixées au sol mais emboîtées les unes aux autres grâce à des languettes et des encoches.

Pour le carrelage collé et scellé, des joints sont



nécessaires entre les dalles. Ils sont le plus couramment blancs, mais il existe des joints de carrelage noirs ou gris afin de les accorder avec la couleur de votre carrelage.

Avec un constructeur de maison individuelle, vous n'aurez qu'à choisir le type de carrelage que vous souhaitez et un professionnel se chargera de la pose.

DU CARRELAGE POUR UNE MAISON CONFORTABLE

Réguler la température de votre maison.

L'installation de carrelage sur votre sol peut participer à la régulation de la température chez vous.



L'été, le carrelage reste frais et contribue à garder la fraîcheur dans votre maison.

S'il est souvent peu apprécié en hiver du fait du côté froid qu'il apporte, le carrelage est parfaitement compatible et même recommandé avec un plancher chauffant.



Peu isolant, il transmet plus facilement la chaleur dans vos pièces, diminuant ainsi la sensation de froid sous vos pieds.

LIMITER LES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

Le carrelage peut aussi contribuer à limiter vos consommations d'énergie.

En effet, mettre un carrelage clair sur vos sols offre une meilleure luminosité à l'intérieur, permettant de retarder l'utilisation de la lumière.

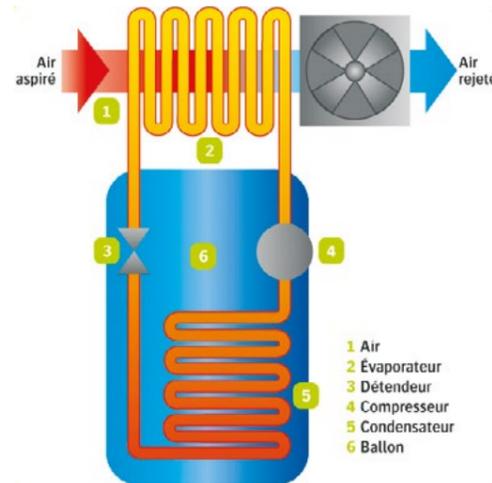
LE BALLON THERMODYNAMIQUE

Aujourd'hui, les fabricants rivalisent en termes d'innovation et d'économie d'énergie pour proposer des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire à la fois performants et économes : les ballons thermodynamiques sont parmi les plus prisés sur le marché actuellement.

« Les exigences de la RT 2012 qui obligent à réduire la consommation d'énergie primaire à 50 KwhEPI/m²an ont changé la donne ! Nous agissons souvent à titre de conseil et il est vrai que le ballon thermodynamique amène une baisse de 60 à 70 % de la facture d'eau chaude et reste une solution intéressante en maison individuelle », selon Manuel Grilo, dirigeant de Maisons Deal, constructeur installé à Melun.

COMMENT FONCTIONNE UN BALLON THERMODYNAMIQUE ?

Il s'agit de capter l'énergie présente dans l'air, afin de chauffer un liquide caloporteur. Une fois chauffé, ce liquide comprimé restitue la chaleur à l'eau stockée dans le ballon pour produire de l'eau chaude. Le coefficient de performance (COP) est détermi-



nant, il doit être supérieur à 3 pour être efficace et respecter la réglementation et c'est souvent lui qui détermine le choix d'un ballon thermodynamique indépendant du système de chauffage donc individuel, ou qui intègre l'eau chaude et le chauffage.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE BALLONS THERMODYNAMIQUES

SUR AIR AMBIANT

L'air est aspiré grâce à un ventilateur et transmet les calories au fluide qui chauffe l'eau du ballon grâce à la condensation. En clair, le chauffe-eau thermodynamique puise l'air de la pièce dans laquelle il se trouve.

C'est sans doute la solution la plus simple.

Si le volume de la pièce où on l'installe est supérieur à 20 m², il est possible d'installer la prise d'air et le rejet d'air dans même pièce. Cela dit, la pièce se doit d'être isolée et non chauffée. L'idéal est de l'installer loin des chambres et des pièces à vivre.

AIR TYPE EXTÉRIEUR

Le chauffe-eau est équipé de gaines qui aspirent et rejettent l'air froid à l'extérieur.

La pièce peut dans ce cas être chauffée (cellier par exemple), mais ne pas être ouverte ou fermée en permanence. L'étanchéité est importante du fait du coefficient de performance COP.

AIR TYPE SPLIT SUR EXTÉRIEUR

Cette solution relie le ballon installé dans une pièce de la maison à la pompe à chaleur à l'extérieur, du coup l'installation est en deux parties.

Il faut une canalisation frigorifique pour les relier et la distance est importante, car il peut y avoir une perte de puissance au moment où la PAC transmet la chaleur vers le ballon.

En revanche, il n'y a aucune nuisance sonore. C'est son principal avantage de ce système.

SUR AIR EXTRAIT

L'idée est de tirer partie de l'air vicié de la maison pour assurer la production d'eau chaude.

La récupération de la totalité des calories de l'air extrait par la VMC est particulièrement économique.

Le ballon thermodynamique assure la production d'eau chaude en récupérant les calories de l'air extrait pour chauffer le circuit d'eau en étant raccordé à la ventilation mécanique contrôlée.

COMMENT CHOISIR SON BALLON ?

Une fois que l'on a bien compris les différences entre un chauffe-eau classique et un chauffe-eau thermodynamique, il s'agit de choisir le matériel qui convient en fonction du nombre de personnes qui composent le foyer.

Il faut donc prendre en compte sa capacité, le temps de montée en température, et surtout le COP, le coefficient de performance, qui doit être le plus élevé possible (+ de 3), car il varie fortement avec la température de l'air.



Certains ballons fonctionnent en mode pompe à chaleur jusqu'à -15 °C, ce qui fait que la résistance électrique ne sert à rien.

Votre constructeur vous conseillera utilement, chacun ayant testé de nombreuses marques et dans

tous les cas, étudiez les propositions qui vous sont faites, n'hésitez pas à consulter les tutoriels des fabricants. Les ballons d'eau chaude pouvant aller jusqu'à plus de 300 litres faites bien votre calcul.

Le niveau sonore est important à prévoir, pour que les chambres par exemple soient pas trop près du dispositif. A un mètre, un niveau sonore de 50 dB correspond au bruit d'un gros frigidaire, alors que 32 dB correspond juste à un très léger ronronnement.

Une maintenance est indispensable et elle doit être effectuée par de véritables professionnels frigoristes. Des vidanges et des détartrages réguliers sont nécessaires, tous les 2 ans en général.

Un encrassement peut intervenir et ainsi réduire les performances et ainsi jouer sur le rendement et sur la température, qui dans l'absolu doit s'élever à 55 degrés

QUEL EST LE PRIX D'UN BALLON ?

Il faut compter entre 2 500 euros pour un monobloc de 250 litres à 4 000 euros pour une capacité de 500 litres.

En revanche, les factures annuelles seront minimes et votre retour sur investissement rapide. Par rapport à un chauffe eau à effet joule, vous réaliserez de réelles économies et l'amortissement se fera très rapidement, entre 5 à 6 ans.

La cause est entendue, le ballon thermodynamique possède bien entendu des avantages et des inconvénients, mais il respecte parfaitement la RT 2012.



NIBE

LA TUILE PHOTOVOLTAÏQUE

Produit de l'énergie en toute discrétion.

La toiture est primordiale dans une maison. En plus d'apporter de l'étanchéité à la maison, elle constitue un élément architectural typique d'une région. Ardoises, tuiles, toitures végétales, les choix sont nombreux. Et si en plus elle participait à la production d'énergie d'une maison ? C'est possible grâce à la tuile photovoltaïque.



ALLIER ESTHÉTIQUE ET PRODUCTIVITÉ

Sachant qu'aujourd'hui le rôle d'une maison n'est plus seulement de consommer de l'énergie mais également d'en produire, il est essentiel d'introduire des équipements et matériaux qui puissent contribuer à cette production.

La toiture est au contact direct du soleil lorsqu'il émet le moindre rayon et représente ainsi une source d'énergie potentielle importante dans une maison. L'installation d'une source d'énergie secondaire photovoltaïque séduit beaucoup de propriétaires, d'autant plus depuis que la réglementation thermique en vigueur, la RT 2012, impose l'usage d'une source d'énergie renouvelable dans toutes les maisons neuves.

Mais les panneaux photovoltaïques ne sont pas forcément des plus esthétiques... Et certains bâtiments classés ou se trouvant proche de bâtiments classés ne peuvent pas se doter de panneaux photovoltaïques classiques sous peine de dénaturer le patrimoine. C'est là que la tuile photovoltaïque a toute sa place

LE TOIT PRODUIT DE L'ÉNERGIE

Fonctionnement et avantages d'une tuile photovoltaïque

La tuile photovoltaïque fonctionne de la même façon que les panneaux photovoltaïques classiques.

Elle est composée de cellules photovoltaïques qui captent et absorbent les rayons du soleil et les convertissent en électricité. Pour se faire, la cellule photovoltaïque est composée de silicium, un matériau semi-conducteur. Par-dessus est souvent rajouté un film anti-reflet permettant une meilleure absorption des rayons, ainsi qu'un verre trempé de protection.

Il existe différents types de tuiles photovoltaïques :

- la tuile solaire lisse en céramique (un peu moins efficace),
- la tuile en verre texturé,
- la tuile solaire invisible,
- et même la tuile solaire thermique, qui permet de produire à la fois de l'électricité et du chauffage !

Le constructeur Maisons Sésame, présent dans toute l'Île-de-France, est un des rares constructeurs qui proposent à leurs clients des tuiles photovoltaïques, en association avec le fabricant Edilians (auparavant Ymérés Toiture), qui propose des solutions de ce type depuis 2002.

Fabien Cuminal, directeur général, en vante les qualités techniques : « L'installation de tuiles photovoltaïques a l'avantage de pouvoir être faite par

LA TUILE PHOTOVOLTAÏQUE D'IMERYS TOITURE S'INTÈGRE PARFAITEMENT :



un couvreur sans formation particulière. Elles se placent comme des tuiles classiques, sans nécessité de découpe ou d'adaptations particulière. Les tuiles sont ensuite reliées entre elles par des connecteurs étanches.»

Par ailleurs les tuiles photovoltaïques possèdent aussi des qualités esthétiques notables. Sans surpasseur sur la toiture, elles offrent les mêmes avantages qu'un panneau photovoltaïque, tout en étant invisibles à côté des tuiles classiques

AUTOCONSOMMATION & RENDEMENT

De nombreux choix sont disponibles.

Qui dit installation de tuiles photovoltaïques dit production d'énergie. Il existe plusieurs façons de consommer cette énergie.

Plusieurs kits existent en fonction de ce choix de consommation :

- autoconsommation simple,
- autoconsommation avec solution de stockage,
- autoconsommation avec vente du surplus d'énergie,
- vente totale.

Quelle que soit la solution choisie, l'installation de tuiles photovoltaïques permet d'obtenir un revenu supplémentaire pour compenser le coût des dépenses énergétiques, tout en offrant une alternative durable et responsable.

Pour finir, le rendement d'une tuile photovoltaïque dépend de plusieurs éléments : marque, modèle, dimension ou encore exposition et inclinaison sont autant de facteurs qui peuvent faire varier le rendement du simple au double.

Globalement, en moyenne, il faut 1 m² de tuiles photovoltaïques, soit une dizaine de tuiles, pour produire 100 kWh par an.

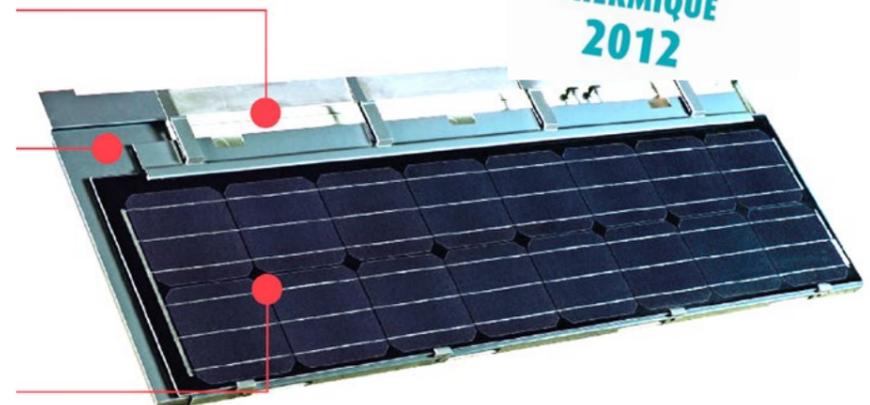
Au niveau du prix, tout comme pour le rendement, la marque et le modèle font la différence. Mais il faudra compter entre 900 € et 2.000 € le m² d'installation, sachant que plus il y a de tuiles, plus la production est élevée.



CHÂSSIS
Châssis adapté pour une intégration parfaite avec les différentes familles de tuiles de couverture

COULOIR INTER-TUILE
Étanchéité assurée grâce à des matériaux métalliques, durables et résistants

MODULE PHOTOVOLTAÏQUE
Silicium cristallin



Constructions sur mesure en Ile-de-France... Le respect de la tradition depuis 1993



- Devis et avant projet gratuit
- Entreprise Générale de Bâtiment
- Étude ingénieur béton
- Dommage ouvrage incluse
- Membre F.F.B.

J.P.L. Constructions,
c'est l'assurance d'une construction de qualité, de belles finitions,
d'une livraison rapide, d'un prix compétitif.



77700 SERRIS
2 avenue Christian Doppler
Tél : 01 85 49 16 46

94100 SAINT MAUR DES FOSSES
1 av Léopold Sedar Senghor
Tél : 01 43 53 01 00

www.jpl-constructions.com

2, av. Christian Doppler - 77700 SERRIS - Tél. 01 64 27 96 81 - siege@jpl-constructions.com

TROUVER UN PRÊT avec un courtier immobilier

Depuis quelques années déjà, les taux pour les prêts immobiliers sont au plus bas. Si dans votre tête trottait l'idée de faire construire votre maison, il est temps de vous lancer, même si vous n'avez pas d'apport ! Avant même de vous lancer, il est indispensable de savoir comment financer votre projet. Un courtier immobilier vous guidera dans votre demande de prêt et vous aidera à faire des économies.

TROUVER LE MEILLEUR TAUX

Le rôle principal du courtier immobilier est avant tout de vous permettre d'obtenir le meilleur taux de crédit.



Les mensualités de remboursement dépendent du taux de crédit que vous obtenez. Un taux plus bas peut vous faire économiser plusieurs milliers d'euros.

Chaque banque propose des taux différents et cela peut vous prendre des mois avant de trouver celle qui vous proposera le meilleur taux.

Le courtier en immobilier va contacter lui même

différents établissements bancaires afin d'obtenir pour vous le meilleur taux de crédit.

Vous gagnez à la fois du temps et de l'argent, ce qui vous permet de vous concentrer sur votre projet central : la conception de votre future maison.

L'avantage de passer par un courtier est qu'il connaît les banques et est capable de négocier au plus juste votre prêt en fonction de vos besoins.

TROUVER LA MEILLEURE ASSURANCE EMPRUNTEUR

La mise en place d'une garantie décès emprunteur est obligatoire lorsque l'on fait un prêt immobilier.

Les banques proposent leur propre garantie emprunteur mais on sait qu'elles sont les plus chères du marché.

Le courtier immobilier peut négocier aussi cette assurance auprès des banques ou auprès d'autres organismes d'assurances extérieurs proposant des garanties décès. Elles sont généralement moins chères pour les mêmes protections.

UN COURTIER IMMOBILIER VOUS SIMPLIFIE LA VIE !

Si le courtier vous fait économiser à la fois du temps et de l'argent, il va aussi vous accompagner dès le début dans vos démarches pour rendre votre projet possible.

Il peut vous indiquer votre capacité d'emprunt, vous aider à monter le dossier, faire le plan de financement et même vous aider à rassembler les différents documents essentiels.

Le courtier monte un dossier sur mesure pour vous en fonction de vos revenus, de votre

famille ou de vos éventuelles difficultés, afin de présenter tous les points positifs et donc de faciliter l'accord de la banque.

Le courtier est en étroite relation avec les établissements bancaires, qui les rémunèrent d'ailleurs

la majorité du temps via des commissions, vous permettant de ne pas avoir à le rémunérer vous même. Cette connaissance du marché permet d'adapter ses recherches au plus juste pour vous proposer la meilleure offre au plus vite.



L'IMPORTANCE DE LA LUMIÈRE NATURELLE

Choisir de faire construire sa maison, c'est la garantie de faire une maison à son image, mais surtout la possibilité de vous assurer le confort nécessaire à votre quotidien. Il est un point qui participe considérablement à ce confort : la lumière naturelle. Elle est d'une grande importance à la fois pour votre santé et votre bien-être, mais aussi pour votre porte monnaie.

UNE NORME LUMIÈRE NATURELLE EN COMPLÉMENT DE LA RT 2012

Si depuis 2012 la réglementation thermique prend en compte les apports solaires, c'est avant tout dans un souci d'économie d'énergie et donc dans le but de consommer moins d'électricité. La RT 2012 impose ainsi qu'1/6 des surfaces de la maison soit vitré. Depuis peu, la norme Lumière naturelle dans les bâtiments (NF EN 17037) vient compléter la réglementation thermique, en prenant en compte le bien-être humain de la lumière naturelle.

La norme Lumière naturelle dans les bâtiments tient compte notamment du fait qu'une maison doit bénéficier d'un éclairage suffisant, d'une vue sur l'extérieur ou d'une exposition directe à la lumière solaire.

Cette norme indique également des méthodes de mesure pour évaluer l'éclairage naturel en fonction des différentes saisons.

LES BÉNÉFICES DE LA LUMIÈRE NATURELLE DANS SA MAISON

BÉNÉFIQUE POUR LE CORPS ET L'ESPRIT

La lumière du soleil est une énergie vitale qui est indispensable à notre bien-être moral mais aussi physique.

Les bienfaits de la lumière naturelle sur notre santé ne sont plus à prouver : elle régule le stress, participe à la joie de vivre, stimule l'appétit, et bien d'autres...

LA LUMIÈRE NATURELLE POUR LE CONFORT

Une maison baignée de lumière apporte donc un confort visuel très appréciable et une ambiance sereine.

Il est indéniable qu'une maison baignée de lumière est plus agréable à vivre au quotidien qu'une maison sombre, dans laquelle l'apport de la lumière artificielle est nécessaire parfois en plein jour, en particulier en hiver, la période où nous manquons de lumière.

ET LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE !

En plus de ce confort intérieur dont vous pouvez profiter tout au long de l'année, c'est aussi un moyen simple et efficace de faire des économies d'énergie. Par exemple, la lumière traversant votre maison, vous n'avez besoin de lumière artificielle que lorsque le soleil se couche. Vous utilisez donc moins d'électricité.

Autre exemple, les apports solaires thermiques permettent de chauffer gratuitement l'intérieur de la maison. La lumière naturelle est donc d'autant plus importante en hiver.

COMMENT OPTIMISER LES APPORTS EN LUMIÈRE NATURELLE ?

Pour faire entrer la lumière naturelle dans votre maison, il faut y penser dès la conception des plans. Quelle que soit la zone géographique dans laquelle se situe votre maison, les grandes ouvertures doivent être situées le plus au sud possible, tout en limitant les zones d'ombre, principalement en hiver.

Il est important de prendre en compte l'environnement de votre future maison pour décider de l'emplacement des ouvertures.

Dans une maison de ville, avec de nombreux bâtiments autour, la recherche des points de lumière sera plus complexe que dans une maison à la campagne, sans voisins proches.

Il est aussi préférable de prévoir de grandes ouvertures plutôt que plusieurs petites pour profiter au maximum de la chaleur.

Enfin, il n'est pas toujours judicieux de placer une fenêtre au milieu d'un mur. Il est nécessaire d'étudier au préalable les déplacements du soleil tout au long de la journée afin de limiter au maximum les zones d'ombres.

Pensez aussi qu'il est tout à fait possible d'installer des baies vitrées non ouvrantes. C'est un très bon moyen de créer des puits de lumière dans votre maison.

Pour éviter les ponts thermiques et assurer une bonne isolation, les fenêtres elles doivent être équipées de menuiseries et de vitrages performants.



LES LIENS UTILES

Place pour mettre un texte ?



LES SITES DE NOS PARTENAIRES

Place pour mettre un texte ?

