

# MA FUTURE MAISON

*Le guide pour bien construire !*



## LE GUIDE DE LA CONSTRUCTION

*Le permis de construire en question*

## CATALOGUE DE MODÈLES

*Maisons réalisées en Île-De-France*

## LES MAISONS DU MOIS

*Le Pavillon Français & Maisons Sésame*



Avril 2021



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



Venez découvrir mes conseils d'expert en construction !



Alain Laffarge

## SOMMAIRE

### LE GUIDE

- 5 : Bien préparer son projet
- 6 : Choisir sa maison
- 8 : Quel terrain à bâtir
- 11 : Choisir son constructeur
- 12 : Faire construire dans un lotissement, dans l'Oise
- 14 : Le contrat de construction (CCMI)
- 15 : Les garanties et recours du CCMI
- 16 : Calculer le prix de sa maison
- 19 : La construction de votre maison
- 22 : La RT 2012

### LE CATALOGUE

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

### LES MAISONS DU MOIS

- 62 : Le Pavillon Français  
Modèle Séléne
- 64 : Maisons SÉSAME  
Modèle Zircon

### LES ACTUALITÉS

- 68 : La maison organique
- 70 : Clôturer son terrain
- 72 : Le vitrage chauffant
- 74 : Qualité de l'air intérieur
- 76 : Les aides à l'accession



En couverture : LE PAVILLON FRANÇAIS - Tél. : 01 82 77 00 91 - lepavillonfrancais.fr

### 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



31, rue de Paris • D 316 • 95270 CHAUMONTEL  
01 34 099 100 - Site : www.flint-immobilier.com

# Le Spécialiste du Terrain à bâtir

## BIEN PRÉPARER SON PROJET DE MAISON

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

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

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

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

- La structure de votre foyer : c'est un aspect important, car il détermine les besoins en espace et en fonctionnalités. Vous n'aurez pas le même projet de maison si vous vivez en couple ou si vous avez des enfants, et selon leur âge et vos propres projets de vie, vos besoins seront encore différents.
- Le lieu de votre installation : si le choix le plus important concerne l'environnement, urbain ou au contraire rural, dans lequel vous souhaitez vivre, la présence ou non de transports, écoles, commerces et services doit être étudiée soigneusement, sur le moyen et le long terme.
- Le budget dont vous pouvez disposer est également fondamental : rien ne sert de se projeter dans une maison dont vous ne pourrez pas payer le prix, ou qui représenterait un investissement trop important ou trop long.
- La réglementation est aussi à prendre en compte, en fonction de l'environnement dans lequel vous souhaitez vivre. En effet, même si vous avez déjà une idée de l'endroit où vous souhaitez faire construire, il faudra vous assurer que votre projet est compatible avec les règles d'urbanismes en vigueur dans la commune où vous imaginez vous installer, et aussi sur le terrain qui vous plaît.
- Enfin, la réglementation thermique en vigueur, la 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 m<sup>2</sup> à 772 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> à 594 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> à 1 375 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> à 1 796 m<sup>2</sup>  
À partir de 109 000 €\*

**TERRAINS À BÂTIR**

- SAINT WITZ (95) viabilisé 524 m<sup>2</sup> ..... 188 500 €
- SAINT WITZ (95) viabilisé 618 m<sup>2</sup> ..... 195 500 €
- VILLIERS-LE-SEC (95) viab. 350 m<sup>2</sup> ..... 178 500 €
- MORIENVAL (60) viabilisé 576 m<sup>2</sup> ..... 60 000 €
- AVRIGNY (60) viabilisé 569 m<sup>2</sup> ..... 71 000 €

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

**NOUVEAU**

**15** terrains à bâtir / 375 m<sup>2</sup> à 640 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> à 825 m<sup>2</sup>  
À partir de 99 500 €\*

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

**NOUVEAU**

**18** terrains à bâtir / 281 m<sup>2</sup> à 619 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> à 1 085 m<sup>2</sup>  
À partir de 63 000 €\*

\* Frais d'agence inclus - Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

# CHOISIR SA MAISON

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



## LES MAISONS EN LOTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

## LES MAISONS SUR TERRAINS ISOLÉS

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

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

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

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



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

## LES MAISONS DE VILLE

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

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

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

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

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

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



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

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



# CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR



## A QUI S'ADRESSER ?

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

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

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

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

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

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

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

Vous obtiendrez également des informations complémentaires auprès des services techniques

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

## LA SURFACE DE VOTRE TERRAIN

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

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

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

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

## CONFIGURATION DE LA PARCELLE

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

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

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

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

## NATURE DU SOUS-SOL

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

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

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

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

## ORIENTATION DU TERRAIN

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

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

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

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

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



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

### Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme :

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

**Ce document vous permet notamment :**

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

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

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

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

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

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

**INFO+**

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

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

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

**Ce système permet de :**

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



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

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

**CHOISIR SON CONSTRUCTEUR**

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

**CHOISIR UN CONSTRUCTEUR CCMI**

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

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

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

**CONSEILS PRATIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTRE SÉLECTION DE CONSTRUCTEURS**

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

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

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

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

# 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> à 1 796 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>**

**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 imprévus ou les aléas de la construction. En contrepartie, il n'a pas à justifier le prix demandé en décomposant le coût des ouvrages compris dans le prix convenu.



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

#### ANNULATION DU CONTRAT

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

#### MODIFICATION DU CONTRAT

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

#### TRAVAUX À LA CHARGE DU CLIENT

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

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

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

# BIEN CALCULER LE PRIX DE SA MAISON

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON

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

### CONCEPTION, PREMIÈRE ÉTAPE DU PROJET

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

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



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

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

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

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

### VISITER LE CHANTIER PENDANT LA CONSTRUCTION

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

Dans tous les cas, prévenez les de votre venue.



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



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

### LA RÉCEPTION DU CHANTIER

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



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# LA 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 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.

### 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.

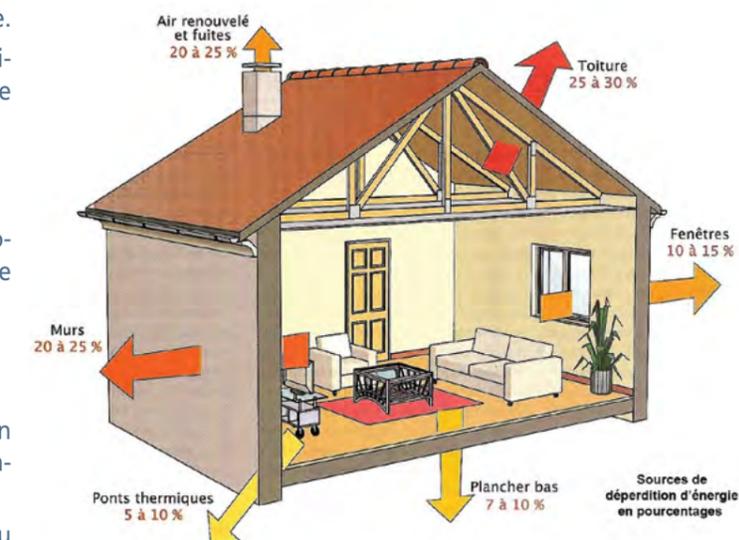
Les équipements les plus répandus sont les chauffe-eau aérothermiques, qui récupèrent les calories de l'air du logement (ambiant ou extrait par la VMC) ou de l'air extérieur.

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.



# 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 SÉLÉNÉ SURFACE HABITABLE : 124 m<sup>2</sup>



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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



Le Mee-sur-Seine (77). Proche centre ville. Sur un terrain d'environ 1 002 m<sup>2</sup>. Maison contemporaine de 150 m<sup>2</sup> avec vaste séjour cuisine de plus de 57 m<sup>2</sup> et 4 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau et dressing. Prix global indicatif de 385 000 €.

■ MODÈLE GAÏA de 130 m<sup>2</sup>



Belloy-en-France (95). Sur un terrain d'environ 422 m<sup>2</sup>. Modèle composé d'un grand espace séjour/cuisine avec grandes baies vitrées et accès direct sur le jardin, un bureau, 3 chambres dont une suite parentale, salle de bains, salle d'eau, 2 wc. Prix global indicatif de 356 000 €.

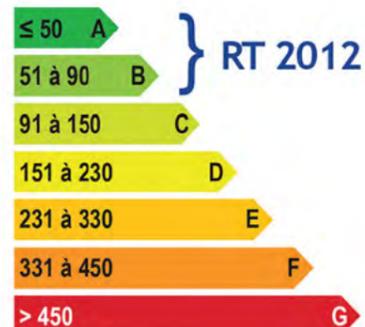
Le PAVILLON FRANÇAIS

Le Pavillon Français propose de concevoir votre maison selon vos besoins et au gré de vos envies. Raffinée et spacieuse, votre maison vous procurera une vie plus facile et plus épanouie au quotidien tout en respectant les règles d'urbanisme de votre région. Le Pavillon Français répond à toutes vos attentes en vous donnant le choix du sur-mesure aussi bien pour votre construction que pour vos finitions intérieures pour un projet unique global. Nous concevons pour vous une maison présentant les meilleurs agencements garantissant une utilisation pratique et confortable pour l'ensemble de votre famille.

Contact@lepavillonfrancais.fr - Tél. : 01 82 77 00 91 - [www.lepavillonfrancais.fr](http://www.lepavillonfrancais.fr)

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

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



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

**VAUX LE PENIL**  
57, route de Chartreyttes  
77000 VAUX LE 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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

#### MODÈLE RAMBOUILLET de 98 m<sup>2</sup>



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

#### MODÈLE ORMESSON de 94 m<sup>2</sup>



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



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

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



Ce modèle est destiné à ceux qui conçoivent leur maison comme un vrai refuge, rassurant et douillet. Il s'inspire directement de ces pavillons où se cultive en toute discrétion l'art du bien vivre. L'objectif de l'architecte a été de traduire par chaque trait, l'idée de confort et de quiétude.

Au rez-de-chaussée, cuisine ouverte sur salon-séjour, cellier, wc, garage. À l'étage, le palier dessert 4 chambres et une salle de bains.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### ■ MODÈLE NANTEUIL de 102 m<sup>2</sup>



Guigneville sur Essonne (91) Sur un terrain de 538 m<sup>2</sup>  
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.  
Prix à partir de : 260 900 € (hors frais notaire).

### ■ MODÈLE CHENNEVIÈRE de 108 m<sup>2</sup>



Samoreau (77) Sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>  
Sur vide sanitaire, 6 pièces, 4 chambres, plancher étage béton, garage en option.  
Prix à partir de : 233 000 € (hors frais notaire).



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 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 m<sup>2</sup>. Enduit bicolore, menuiseries anthracite, patio, etc.

## DÉCOUVREZ D'AUTRES MODÈLES

### ■ MODÈLE NEUVILLIÈRE de 95 m<sup>2</sup>



95 m<sup>2</sup> sur sous-sol, avec 3 chambres.  
Cette maison s'adaptera parfaitement aux terrains en pente.

### ■ MODÈLE MÉZIÈRE de 72 à 128 m<sup>2</sup>



Plain-pied avec entrée, cuisine ouverte sur double séjour 2, 3 ou 4 chambres (selon version), salle de bain, wc séparé, garage de 22m<sup>2</sup>. 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



# maisons BABEAU-SEGUIN

www.babeau-seguin.fr  
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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> de 2 à 4 chambres.

■ MODÈLE CHATILLON de 100 à 131 m<sup>2</sup>



Maison en L à étage. Cuisine totalement ouverte sur un vaste séjour. Quelle que soit la version choisie, la Chacenière 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

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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



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

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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

# 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](http://www.lesmaisonsbm.com)

**MODÈLE MADISON** SURFACE HABITABLE : 160 m<sup>2</sup>



*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 m<sup>2</sup> (rangement, stockage, loisirs...) et permet d'abriter deux véhicules côte à côte. À partir de 238.000 €.*

## EXEMPLE D'OPÉRATION TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE OPÉRA** de 150 m<sup>2</sup>



Lesches (77) Sur beau terrain de 1880 m<sup>2</sup>, proche de toutes commodités, gare sncf d'esbly à 4 km .Maison avec un séjour double et 4 belles chambres dont une suite parentale....  
Prix global indicatif : 541.600 € (visuel non contractuel)

■ **MODÈLE Madison** de 140 m<sup>2</sup>



LE PLESSIS TREVISE (94). Sur un terrain de 450 m<sup>2</sup>, Maison avec grande pièce à vivre de 47 m<sup>2</sup>, 4 chambres dont une suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc.  
Prix global indicatif : 530.000 € (visuel non contractuel)



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](http://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

#### ■ MODÈLE VINCENNES de 135 m<sup>2</sup>



ANGERVILLIERS (91) Sur beau terrain de 750m<sup>2</sup> situé dans lotissement neuf, Maison avec un séjour double et 4 belles chambres dont une au rdc avec salle d'eau et une suite parentale à l'étage. Possibilité garage.  
Prix global indicatif : 396.000 €

#### ■ MODÈLE de 140 m<sup>2</sup>



ÉVRY-GRÉGY (77). Sur un terrain de 545 m<sup>2</sup>. Maison avec grande pièce à vivre de 44 m<sup>2</sup>, cellier, 3 chambres, une salle de bains, 2 wc, garage.  
Prix global indicatif : 335.000 €



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.

## MODÈLE LOLIBELLE SURFACE HABITABLE : 105 m<sup>2</sup>



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 LOLISTAR de 103 m<sup>2</sup>



CHAMBLY (60). Dans quartier pavillonnaire, sur un terrain de 350 m<sup>2</sup> modèle avec cuisine ouverte et un séjour traversant de 33m<sup>2</sup>, 4 chambres dont une suite parentale avec dressing & douche, une salle de bains, wc,  
Prix global indicatif : 275.000€

#### ■ MODÈLE LOLA de 80 m<sup>2</sup>



MANTES LA JOLIE (78) à 10' du zoo de Thoiry. Écoles et commerces à proximité. Sur beau terrain de 400 m<sup>2</sup> séjour ouvert sur cuisine de 44m<sup>2</sup>, 3 chambres, une salle de bains, garage.  
Prix global indicatif : 270.500€



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.

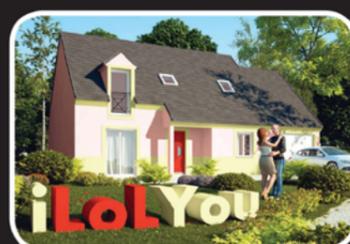
maisons à partir de  
**87.000 €**



[www.maisonlol.com](http://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 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>



PONTAULT-COMBAULT (77). Sur un terrain de 360 m<sup>2</sup> dans un secteur résidentiel. 4 chambres.  
Prix global indicatif : 271.500 €

■ MODÈLE LOLA de 146 m<sup>2</sup>



CORBEIL-ESSONNES (91). Sur un terrain de 710 m<sup>2</sup>, 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](http://www.maisonlol.com)



**MAISONS PIERRE**

Votre bien-être se construit ici.

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



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

**UNE RÉALISATION SOIGNÉE**

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

**UNE LARGE CHOIX DE PERSONNALISATIONS**

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

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

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

**UN SERVICE «TOUS COMPRIS»**

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

Modèle : Nova - Visuel non contractuel.

**MAISONS PIERRE**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1984

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

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



+ de 50 000 familles nous font confiance



+ de 36 ans à vos côtés



5 maisons livrées par jour



Garanties Maisons Pierre

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



Maison basse consommation avec combles de la gamme Confort Plus.

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

Nombreuses possibilités de personnalisations. À partir de 174.900 €

**LES ÉQUIPEMENTS DE CE MODÈLE**



- **PACK ÉNERGIE POSITIVE**
- **INTERRUPTEURS SCHNEIDER**
- **PACK AIR/AIR monosplit**
- **VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES**

- **PACK MA MAISON CONNECTÉE**
- **BOX DOMOTIQUE** volets roulants motorisés,
- **CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUE**
- **ALARME & TÉLÉSURVEILLANCE**



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

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

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

# Belles Demeures

CONSTRUCTEUR DEPUIS 1935

## MAISONS D'EXCEPTION EN ILE DE FRANCE

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



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



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

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

Découvrez les nombreuses réalisations sur le site

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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

### MODÈLE BOULEAU de 100 m<sup>2</sup>



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m<sup>2</sup>, 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](http://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 m<sup>2</sup> composée d'une cuisine ouverte sur un double séjour, un bureau, une chambre avec salle d'eau, un wc indépendant et un cellier. A l'étage : le palier dessert trois belles chambres, une salle de bain, une suite parentale avec dressing et salle d'eau, un wc indépendant. Lucarnes maçonnées. Prestation à personnaliser selon vos envies. Modèle adapté aux demandes classiques de Bâtiments de France.

### EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE CARAQUE** de 175 m<sup>2</sup>



JOUARS-PONTCHARTRAIN (78). Sur beau terrain viabilisé, plat, de 1 105 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>



ORGEVAL (78). Sur beau terrain de 260 m<sup>2</sup>, proche 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-terrace 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 m<sup>2</sup>



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

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



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



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



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



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

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



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



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



Avec ses lignes contemporaines et sa luminosité, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>



Osny (95). Sur un terrain de 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>



Limay (78). Écoles, commerces, gare à proximité. Sur un terrain de 500 m<sup>2</sup>. 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](http://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 PÉRIDOT SURFACE HABITABLE : 100 m<sup>2</sup>



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

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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ MODÈLE SAPHIR de 90 m<sup>2</sup>



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

■ MODÈLE ATRIA de 90 m<sup>2</sup>



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



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

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



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

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

**MODÈLE MAROC** SURFACE HABITABLE : 110 m<sup>2</sup>



Le modèle Maroc permet d'avoir une maison typique et authentique, semblable à celle des pays orientaux, de 110m<sup>2</sup> habitables tout en alliant style et modernité.

A l'intérieur, l'orient s'invite partout : une configuration idéale à une vie de famille active avec une cuisine fermée de 15m<sup>2</sup>, un salon marocain de 13m<sup>2</sup> et un séjour de 22m<sup>2</sup>. Les arches, propres aux riads par excellence, se succèdent dans cette maison qui a tout pour y vivre en communauté : une suite parentale au rdc de 11m<sup>2</sup> et deux chambres à l'étage d'environ 10m<sup>2</sup> chacune pour offrir aux parents et aux enfants, un espace dédié.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

■ **MODÈLE ALÉSIA** de 104 m<sup>2</sup>



Belloy-en-France (95) Sur un terrain de 501 m<sup>2</sup>, le modèle Alésia offre un design original avec son toit 2 pans, ses grands chiens assis et sa verrière centrale. Une pièce à vivre de 41m<sup>2</sup>, 3 chambres, suite parentale avec salle d'eau, salle de bains, 2 wc, garage accolé.  
Prix global indicatif 373.600 €.

■ **MODÈLE MONT VALÉRIEN** de 93 m<sup>2</sup>



Quincy-sous-Sénart (91) Sur un terrain de 510 m<sup>2</sup> dans secteur calme, proche de toutes commodités (écoles, transports, commerces...) modèle avec combles aménagés. Vaste séjour-salon avec cuisine ouverte et un garage. A l'étage, trois chambres et une salle de bain.  
Prix global indicatif 312.000 €.

**Maisons EVOLUTION**  
Bâtir sereinement  
GROUPE HEXAÔM

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

contact@maisonsevolution.fr - 01 64 79 02 20 - [www.maisonsevolution.fr](http://www.maisonsevolution.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](http://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



Belle maison originale avec ses différents jeux de façades et son bardage bois. Ce modèle propose de généreux volumes, avec au rez-de-chaussée, une cuisine avec cellier, ouverte sur un vaste salon-séjour, 1 chambre, 1 wc. À l'étage, le grand palier dessert 3 chambres dont une avec dressing et salle d'eau privative, 1 salle de bains, 1 wc. Le modèle Gaïa est disponible en plusieurs surfaces à partir de 172 617 €.

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

### ■ MODÈLE FLORE de 130 m<sup>2</sup>



Chamant (60). À 5' de Senlis, sur un terrain de 640 m<sup>2</sup>.  
Maison de 130 m<sup>2</sup> avec vaste séjour cuisine avec de grandes baies vitrées, 3 chambres, dont une suite parentale avec salle d'eau, 1 bureau, une salle de bains.  
Prix global indicatif de 371 000 €.

### ■ MODÈLE DORIS de 170m<sup>2</sup>



Prunay-en-Yvelines (78). Sur un terrain d'environ 378 m<sup>2</sup> dans un village charmant, à 5' de toutes commodités.  
Maison de 170 m<sup>2</sup>. Entrée, cuisine, séjour, salon, 4 chambres dont une suite parentale, salle de bains.  
Prix global indicatif de 380.000 €.



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 m<sup>2</sup>. Côté nuit, 3 belles chambres de 11 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 6 m<sup>2</sup> avec baignoire et un wc indépendant. Intégré à la maison, un garage de 16 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

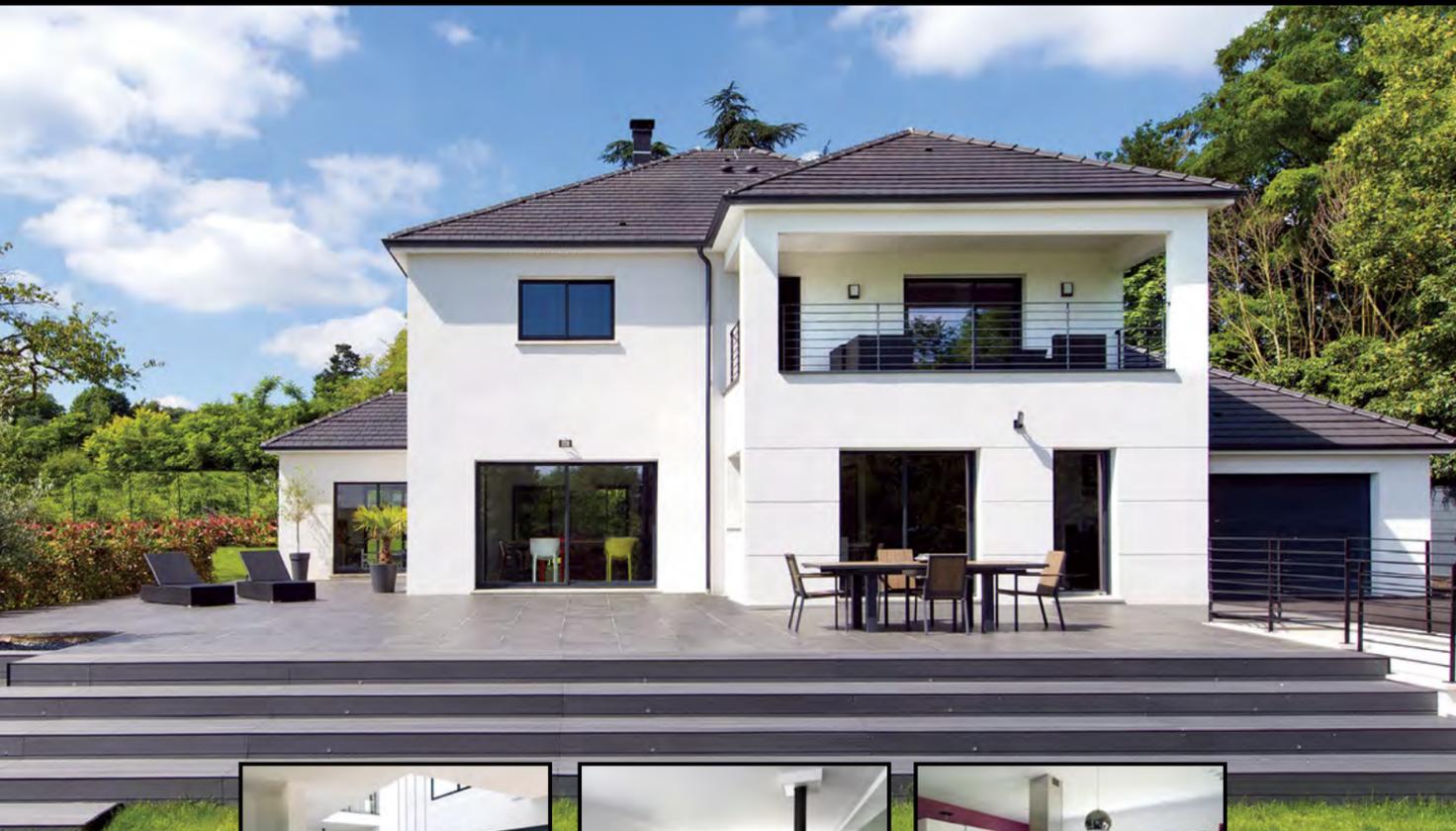


La-Ville-du-Bois (91). Sur un terrain de 488 m<sup>2</sup>  
Salon/séjour de 35 m<sup>2</sup>, 3 chambres, garage.  
Prix : 396 105 € (hors frais de notaire).

#### MODÈLE LOGISTYLE de 117 m<sup>2</sup>



Mouroux (77). Sur un terrain de 990 m<sup>2</sup>  
Ossature bois, 6 pièces, 4 chambres, garage.  
Prix : 364 000 (hors frais de notaire).



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

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

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

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

**MODÈLE WORK** SURFACE HABITABLE : 102,36 m<sup>2</sup>



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

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS TERRAIN + MAISON

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



La Queue-les-Yvelines (78) Sur un terrain de 800 m<sup>2</sup>, maison à 3 niveaux avec au RdC, entrée, salon-séjour-cuisine, bureau, cellier, wc. Au 1<sup>er</sup>étage, 2 vides sur séjour, 3 chambres, 2 salles de bains Au 2<sup>ème</sup>étage, suite parentale avec dressing, salle d'eau, salon Prix global indicatif de 555 900 €.

■ **MODÈLE BALARD** de 115m<sup>2</sup>



Chaumontel (95) Sur un terrain de 440 m<sup>2</sup>, modèle élégant. Au RdC, vaste entrée, cuisine ouverte avec cellier, grand séjour/salon, bureau (ou chambre), wc. À l'étage, 2 chambres, une salle de bains, une suite parentale avec salle d'eau et wc. Prix global indicatif de 406 000 €.



GRUPE HEXAÔM

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

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



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE AMBRE

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

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

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



### Corniches et gouttières

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

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE  
 Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

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



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON AU MEILLEUR RAPPORT QUALITÉ-PRIX

NOUS VOUS ACCOMPAGNONS DE A À Z

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

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

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



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



NOUVELLE GAMME CONFORT

## MODÈLE CONCEPT

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

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

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



### Panneaux solaires

MODÈLE CONCEPT : MAISON À ÉNERGIE POSITIVE

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

0 800 612 612 Service & appel gratuits

PLUS DE 50 AGENCES À VOTRE SERVICE  
 Retrouvez tous nos modèles sur maisons-pierre.com et rejoignez-nous sur Facebook

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



## ■ LES MAISONS DU MOIS

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

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

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

# Modèle SÉLÉNÉ

contemporain et original



Le modèle Séléné du constructeur Le Pavillon Français est une maison familiale à étage de 124 m<sup>2</sup> dont l'architecture contemporaine saura séduire les plus difficiles comme les plus avertis. Avec ses quatre chambres et ses vastes espaces de vie commune, elle possède tout le confort et tous les équipements nécessaires pour accueillir une famille et assurer un quotidien agréable et chaleureux, tout en respectant la tranquillité de chacun.

## UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET ADAPTABLE

Le modèle Séléné est une maison moderne à toit plat aux volumes compacts et harmonieux.

Son architecture cubique est allégée et structurée par l'avancée de la façade avant et le porche à colonne qui surplombe la porte d'entrée, qui crée un jeu de volumes original et lui donne un caractère certain.

Sa faible emprise au sol permettra de construire cette maison sur n'importe quel terrain, même les plus petits, tout en conservant un espace extérieur tout autour.

L'habillage des façades permet ensuite de parfaire l'apparence de la maison, en jouant avec les matières et les couleurs pour souligner l'architecture et la mettre en valeur. Les revêtements de façade et leurs teintes sont personnalisables, de manière à créer une maison qui vous ressemble, mais pas à celle du voisin.

Dans l'exemple ci-dessus, les enduits gris foncé alternent avec un enduit blanc ; un troisième enduit, gris clair, vient souligner les fenêtres à l'étage et prolonger l'une de celles du rez-de-chaussée. L'ensemble produisant un jeu de lignes graphique et très esthétique, qui a en plus le mérite d'alléger l'architecture globale de la maison Séléné.

## UN INTÉRIEUR SPACIEUX, CONFORTABLE ET LUMINEUX

La maison Séléné est une grande et lumineuse maison familiale contemporaine, avec de nombreuses fenêtres et portes-fenêtres, pour faire entrer la lumière naturelle et profiter des espaces extérieurs.

Elle est également très fonctionnelle, avec des espaces pensés en fonction des usages actuels, avec de grandes pièces, une cuisine ouverte sur le salon et sur un cellier, plusieurs salles d'eau, de nombreux rangements, etc.

L'organisation de la maison Séléné sépare les pièces de vie commune des pièces dites "de nuit" ou

"intimes", c'est-à-dire les chambres. Il est ainsi possible de profiter des espaces de vie commune tout en préservant la tranquillité de tous les habitants, à tout moment de la journée et en toutes saisons.



Le rez-de-chaussée se compose d'une cuisine ouverte sur un grand salon de 50 m<sup>2</sup>, d'un cellier attenant à la cuisine (3,51 m<sup>2</sup>), d'une chambre et d'un wc. La chambre est indépendante, accessible depuis un dégagement, protégée phoniquement et séparée des espaces communs par l'escalier, assurant ainsi la tranquillité et l'intimité des occupants.

À l'étage, le palier dessert 3 grandes chambres de 15, 13 et 12 m<sup>2</sup>. La suite parentale, la plus spacieuse, dispose d'un grand dressing de presque 5 m<sup>2</sup> et d'une salle d'eau privative avec fenêtre.

Une salle de bain avec wc et baignoire et fenêtre de presque 8 m<sup>2</sup>, une belle surface pour ce type de pièce, vient compléter l'aménagement du niveau haut.

## PERSONNALISEZ VOTRE FUTURE MAISON AVEC LE PAVILLON FRANÇAIS

Le constructeur Le Pavillon Français existe depuis 1992 et développe depuis 30 ans des solutions constructives durables et soignées, correspondant aux tendances architecturales et aux modes de vie contemporains, et labellisée NF Habitat.

Son crédo, la personnalisation : Le Pavillon Français cherche à coller au plus près des désirs de ses clients pour créer des maisons « sur mesure », qui répondent aux besoins et aux envies des acquéreurs, tout en respectant leur budget.

Le modèle Séléné est ainsi quasiment entièrement personnalisable : l'habillage des façades, la forme et les matériaux de la toiture, les menuiseries, les plans sont également adaptables en fonction de vos goûts, mais aussi de votre mode de vie, de la composition de votre foyer, de son évolution future, etc.

Séléné est disponible en plusieurs surfaces à partir de 172 492 €.





# Modèle ZIRCON

## Une maison personnalisable



Le modèle Zircon de Maisons Sésame est une maison individuelle dont l'architecture entre tradition et modernité saura s'intégrer dans tous les environnements. Elle réunit les qualités d'une maison "classique" (toit à double pente, chiens assis...) et des détails plus contemporains, (lignes franches et volumes simples, habillage de façade graphique...). Ses proportions harmonieuses lui confèrent un charme particulier.

C'est une spacieuse maison avec combles aménagés pouvant accueillir toute une famille, puisqu'elle dispose de 4 chambres (ou 5 selon le modèle) et de grandes pièces à vivre, ouvertes sur l'extérieur.

**DISPONIBLE EN 95, 115 ET 130 M<sup>2</sup>,** elle est pensée sur le même plan quelle que soit sa surface : les espaces de vie commune sont rassemblés au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage, à l'exception de l'une d'entre elles (ou deux dans le plus grand modèle), indépendante.

Les espaces de vie commune, au niveau bas, sont larges et lumineux, ouverts sur le jardin, pour que chacun puisse profiter de l'espace et circuler librement. Le séjour très spacieux permet de nombreuses possibilités d'aménagement, et la cuisine ouverte apporte une vraie convivialité.

Les 3 chambres principales (ou 4 dans le modèle de 130 m<sup>2</sup>) sont situées à l'étage, pour plus d'intimité, et la 4e (ou 5e) est au rez-de-chaussée, permettant

d'accueillir des amis, ou de s'isoler, ou encore de créer un bureau, une salle de loisirs ou de jeux, etc. A vous d'imaginer et de transformer ces espaces en fonction de vos activités, de votre mode de vie, de la configuration de votre famille, etc.

A l'extérieur comme à l'intérieur, cette maison est vraiment personnalisable, comme tous les modèles construits par Maisons Sésame. Entre le modèle proposé au départ et l'aspect définitif de la maison, vous pouvez ajouter votre touche personnelle, en choisissant notamment les couleurs des parements et des menuiseries extérieurs, le matériau de couverture du toit (tuiles, ardoises, etc.), mais aussi les couleurs et formes des fenêtres et portes-fenêtres.

Par exemple, le modèle ci-contre diffère en plusieurs points du précédent. S'il s'agit bien de la même maison, on peut ainsi voir comment il est facile de la personnaliser à son image :

Les couleurs des menuiseries sont plus classiques: on a choisi le blanc plutôt que le noir pour les encadrements de fenêtres, peut-être pour plus de discrétion, mais en y ajoutant des volets en bois rouges carmin assortis à la porte du garage. Il en résulte un style plus traditionnel mais non moins charmant.



Les ouvertures au rez-de-chaussée sont cintrées, y compris la porte d'entrée et celle du garage, ce qui adoucit les lignes et donne à la maison un aspect plus traditionnel. Tout est question de goûts !

Concernant l'habillage de la façade, le bandeau d'enduit en bas des murs et sur le pourtour de la porte est plus clair que dans l'exemple précédent, en accord avec les couleurs et les lignes plus douces.

Le garage n'est plus séparé du corps principal, mais dans son prolongement), et placé à droite et non à gauche ; le terrain ne permet peut-être pas dans ce cas de construire à l'identique, on peut aussi imaginer que cette disposition en facilite l'accès.

Par ailleurs, tous les modèles de Maisons Sésame, constructeur certifié NF Habitat et sont conformes à la réglementation thermique en vigueur, la RT 2012, qui préconise des maisons peu énergivores, avec des équipements performants, pour réduire l'impact sur l'environnement et sur votre consommation d'énergie, et donc sur vos factures.

Et enfin, pour aménager votre future maison Zircon, Maisons Sésame vous propose de bénéficier du Pack Porcelanosa, avec lequel vous pourrez aménager l'intérieur de votre maison avec des produits sélectionnés et à un prix négocié :



- la faïence et les sanitaires complets pour la salle de bain (douche baignoire complète, wc, meuble de salle de bains complet en simple ou double vasque, toute robinetterie comprise).

- le parquet stratifié et les plinthes des pièces à vivre

- le mobilier de la cuisine à composer, y compris le plan de travail et l'électroménager), l'évier et toute robinetterie comprise.





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



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



comprenant 2 chambres. Hors frais de

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

\*Prix indicatif pour un modèle ALYA 60 Essentielle sur vide technique

## LA GAMME ESSENTIELLE dédiée au primo-accédants

Le prix des maisons, majorés en raison de l'application obligatoire de la RT 2012, et le manque d'apport personnel empêchent trop souvent les primo-accédants d'accéder à la propriété en maison individuelle.

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

### ■ DÉCOUVREZ 3 MODÈLES DE MAISONS DÉCLINÉS EN 18 PLANS

#### ■ MODÈLE ALYA



Un modèle stylisé dans l'air du temps, de plain pied, cette maison offre une surface de 60 à 120 m<sup>2</sup>

*A partir de seulement 69.900€*

#### ■ MODÈLE MIRA



À mi-chemin entre le classique et le moderne, cette maison en rez-de-chaussée + combles aménagés offre une surface de 75 à 105 m<sup>2</sup> allant de 3 à 4 chambres

*A partir de seulement 90.705€*

#### ■ MODÈLE ATRIA



Un modèle optimisé et contemporain, cette maison de rez-de-chaussée + étage vous offre une surface de 67 à 125 m<sup>2</sup> allant de 3 à 5 chambres

*A partir de seulement 85.380€*

ESSENTIELLE ATRIA 105



Rez-de-chaussée

ESSENTIELLE ATRIA 105



Étage



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



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



[www.maisonssesame.fr](http://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 8588867426 - N° de titulaire NF HABITAT 78-06-114 option démarche HQE obtenue le 15/09/15 - Janvier 2020

DEMANDEZ NOTRE CATALOGUE EN RÉALITÉ AUGMENTÉE



DEMANDEZ NOTRE CATALOGUE EN RÉALITÉ AUGMENTÉE



# LA MAISON ORGANIQUE, s'inspirer de la nature pour son habitation

La maison organique est dans l'air du temps. En effet, actuellement, le bâtiment représente une part importante dans les consommations d'énergie et de ressources. Et au delà du fait de vouloir construire des maisons toujours plus performantes, ces dernières s'imposent tout de même dans un environnement existant. L'implantation d'une maison change donc le paysage alentour.



La maison Cascade de Franck Lloyd Wright

Depuis le début du 20e siècle, des architectes ont souhaité que la maison ne soit plus un élément rajouté mais plutôt une continuité de la nature.

Encore peu répandue du fait des règles de constructions en France, il est malgré tout intéressant de se pencher sur ce type de construction de maison, appelé maison organique.



architecte : Kotaro Ide

## LA MAISON ORGANIQUE SE FOND DANS L'ENVIRONNEMENT

L'objectif principal de la maison organique est d'observer la nature afin de créer une maison qui soit en osmose avec celle-ci.

Au moment de la construction, rien ne doit être détruit pour accueillir la maison. Au contraire, on peut utiliser un élément déjà présent comme par exemple une roche ou une dune de terre. Elle peut d'ailleurs être semi-enterrée avec une toiture en terre végétale.

A contre courant de la maison cubique qui impose sa présence, la maison organique aura plutôt une forme ovoïde, avec donc des courbes rondes. Ce type de construction est plus compact, limitant les déperditions thermiques, la rendant ainsi tout à fait performante, sans nécessité de gérer de nombreux ponts thermiques.

## LA MAISON ORGANIQUE UTILISE DES MATÉRIAUX LOCAUX ET BIOSOURCÉS

Comme de nombreuses constructions où le vivant est au centre, la majorité des maisons organiques ont une structure en bois, brut de préférence.

A cela s'ajoute un treillis métallique à maille fine qui supporte du béton projeté pour obtenir les façades en dur de la maison. Il s'agit de la technique du voile de béton.



Une grande place est donnée aux baies vitrées pour bénéficier d'un maximum de lumière naturelle, avec des puits de lumière un peu partout dans la maison. Pour les matériaux, notamment les isolants, la priorité est donnée à l'utilisation de matériaux

biosourcés mais surtout locaux, pour éviter les longs transports. Il peut s'agir de fibre de bois, de chanvre ou encore de paille.

Il n'y a pas non plus de fondations, la maison organique est montée sur des plots réglables.



Maison de la terre par l'architecte Peter Vetsch © Roland zh

Tout comme la maison bioclimatique, la maison organique est bien sûr orientée sud pour profiter au maximum des apports solaires gratuits. C'est la végétation qui fait office de protection solaire en été.

Au delà de la recherche de performances pour limiter son impact sur l'environnement, la maison organique est une réelle continuité entre l'extérieur, la structure et l'intérieur de son habitation. Elle s'ancre dans son espace naturel pour offrir un sentiment de bien-être à ses habitants.



maison souterraine par l'architecte Javier Senosiain

# CLÔTURER SON TERRAIN

## pour délimiter et sécuriser

Clôturer son terrain permet de délimiter son terrain et donc d'identifier sa propriété. De nombreux choix sont possibles, qu'il s'agisse de couleur, de matériaux ou de forme. Cependant quelques règles sont parfois à respecter. Voici quelques conseils et quelques exemples de clôture pour votre terrain.



### LES QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

En règle générale, aucune démarche administrative n'est à effectuer pour délimiter son terrain avec une clôture, ni déclaration ni permis de construire. Cependant, il y a toujours quelques exceptions notamment liées à la zone géographique.

Dans le cas où votre terrain se situe dans une zone classée, il est nécessaire de déposer auprès de votre mairie une déclaration préalable.



Certaines communes décident également d'imposer l'utilisation de certains matériaux ou une certaine couleur de clôture et il est obligatoire de s'y référer. C'est notamment le cas lorsque vous achetez un terrain en lotissement.

Dans le cas d'un terrain en lotissement, mieux vaut bien examiner le cahier des charges afin que votre clôture respecte les conditions de construction.

Dans tous les cas, si l'esthétique de votre clôture vous appartient, elle ne doit pas gêner votre voisinage. La clôture ne peut notamment pas empiéter du moindre centimètre sur la parcelle de votre voisin et doit donc être construite uniquement sur votre terrain.

Fait intéressant, même s'il est recommandé de laisser une certaine distance entre la limite de votre terrain et la clôture construite, ne laissez pas une trop grande distance car au bout de 30 ans, votre voisin pourra réclamer l'appartenance de la bande de terre entre la clôture et votre limite de terrain.

### UNE HAIE VÉGÉTALE

Si vous êtes bon jardinier, il est intéressant de planter une haie végétale pour délimiter son terrain naturellement.



L'idéal est de choisir des arbustes qui poussent vite tels que le laurier ou les ifs.

Ce genre de clôture permet de faire un geste écologique et d'offrir un habitat à de nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes ou de petits mammifères...

Attention cependant, encore une fois, la haie ne doit pas gêner votre voisin:

- elle ne doit pas lui faire de l'ombre, ou perdre ses feuilles/fruits dans son jardin.
- si la haie fait plus de 2 mètres de haut, il faut qu'elle soit plantée à au minimum 2 mètres de la limite de terrain.
- si vous optez pour des petits arbustes, comptez une distance d'au moins 50 cm entre celui-ci et la limite de terrain.

Il peut être judicieux de d'abord poser un grillage puis de planter la haie végétale pour être sûr qu'elle se trouve bien sur votre terrain et n'empiète pas sur celui du voisin.

### ÉRIGER UN MUR EN BÉTON CLASSIQUE MAIS DURABLE

Si vous faites le choix de mettre une clôture en béton, plusieurs possibilités s'offrent à vous.

Il est possible de faire un simple mur plein en béton, qui bien que moins esthétique apporte un peu plus de sécurité.



Il suffit de couler du béton dans un coffrage et d'y intégrer des armatures en métal.

Il existe également des panneaux béton, qui en plus de la durabilité apportent de l'esthétique car de nombreux modèles sont disponibles.

Il n'est pas obligatoire d'installer une façade qui cache intégralement la vue. D'autres formes de clôture béton existent, comme notamment la clôture normande ou encore la clôture en jambage.

### LES PANNEAUX EN BOIS POUR PLUS DE CHALEUR

La clôture en bois est souvent choisie pour délimiter son terrain pour son côté esthétique et chaleureux. Elle permet aussi de bien clôturer sans forcément se sentir enfermé ou étouffé.



Généralement, ce sont des palissades en bois posées sur des poteaux fixés au sol. Les poteaux doivent alors être correctement ancrés au sol afin d'assurer la bonne tenue de la clôture et donc sa longévité.

Concernant les bois, il faut privilégier des bois qui résistent aux intempéries, même si fatalement l'utilisation de bois demande plus d'entretien qu'une façade en béton par exemple.

Enfin, si vous souhaitez simplement clôturer sans forcément vous cacher, il est possible de juste mettre des barrières en bois de manière régulière qui délimiteront le terrain.

### UNE CLÔTURE COMMUNE POUR DÉLIMITER SON TERRAIN ?

Si vous prenez vous-même la décision de clôturer votre terrain, donc de le délimiter et de marquer la séparation de votre parcelle, il est possible de faire une clôture commune avec votre voisin si vous vous entendez suffisamment bien.

Cela permet de construire une belle clôture tout en partageant les frais et qui convient aux deux foyers. Les droits sont alors répartis de manière égale sur ce mur.

# VITRAGE CHAUFFANT

## un chauffage en toute transparence

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



### AMPLIFIER LES CALORIES PLUTÔT QUE DE LES CRÉER

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

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

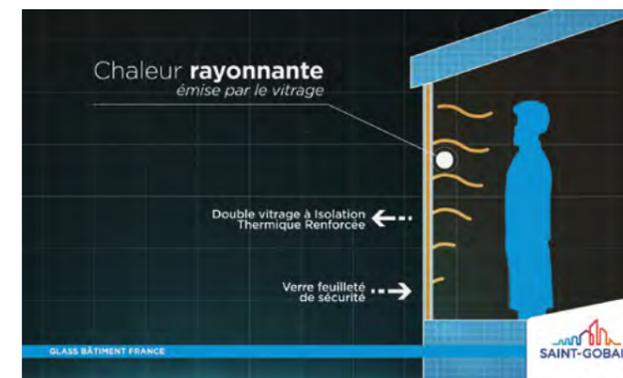
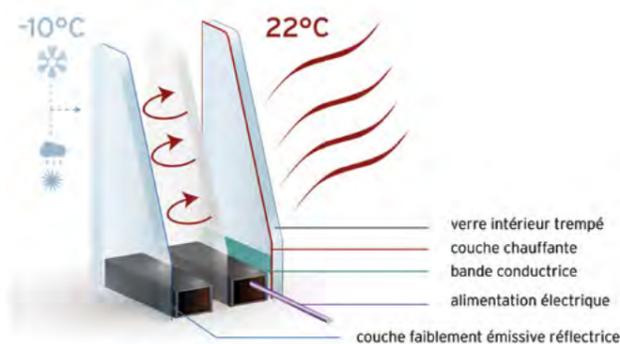


Le rayonnement solaire qui franchit les fenêtres et baies vitrées a un fort impact sur la température intérieure de la maison. C'est donc un moyen efficace pour réchauffer sa maison.

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

#### DES FENÊTRES "POINTS DE CHALEUR"

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



Chaque fenêtre ou baie vitrée peut être équipée d'un vitrage chauffant, ce qui multiplie les points de chauffage dans votre maison sans toutefois vous priver d'espace.

On considère alors qu'une fenêtre correspond à un chauffage à part entière. La gestion du chauffage se fait de manière immédiate avec les apports solaires extérieurs.

### LA SURFACE INTERNE SERT DE RÉSISTANCE

#### PRINCIPE DU VITRAGE CHAUFFANT

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

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

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

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

#### AVANTAGES ET PERFORMANCES

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



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

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



# QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

## une maison saine et respirable

Alors que nous parlons régulièrement des pics de pollution à l'extérieur, c'est bel et bien dans nos intérieurs que nous sommes le plus confrontés à la pollution quotidienne. Nous passons près des trois quarts de notre temps à l'intérieur, il est donc important de s'assurer de la qualité de l'air intérieur. Faire construire sa maison permet d'anticiper les installations et les choix en termes de décoration afin d'obtenir la meilleure qualité d'air intérieur possible.

### ■ POURQUOI UNE BONNE QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR?

Véritable enjeu de santé public, la qualité de l'air intérieur est désormais au cœur des préoccupations écologiques. Un Observatoire de la qualité de l'air intérieur, l'OQAI a été créé en 2001, pour identifier et analyser les sources de pollution et proposer des solutions pour améliorer la qualité de l'air intérieur.

#### ■ MAISONS NEUVES ET QUALITÉ DE L'AIR

La RT 2012 (réglementation thermique 2012) et la prochaine RE 2020 (réglementation environnementale 2020) imposent des maisons qui consomment peu d'énergie, voire en produisent plus qu'elles n'en consomment (pour la future réglementation). Il en résulte une isolation renforcée, laquelle rend nos intérieurs plus hermétiques.

Si l'on n'y prend pas garde, et que l'on adopte pas les usages qui conviennent, on court le risque que l'air ne soit pas correctement renouvelé dans la maison. L'impact au quotidien sur notre état de santé n'est pas négligeable et peut conduire à des maux de tête, de la fatigue, des irritations des yeux ou des voies respiratoires, provoquant même parfois de l'asthme.

#### ■ QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR : QUELS POLLUANTS ?

L'air intérieur peut être pollué par de nombreux éléments, des matériaux de construction à la décoration. Les polluants chimiques sont les plus importants dans une maison neuve.

- Le monoxyde de carbone (CO) se dégage notamment des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude à combustion lorsque ceux-ci mal réglés.
- Les composés organiques volatils ou COV (formaldéhyde, solvants organiques, éthers de glycol, hydrocarbures...) et les fibres se dégagent de

nombreux matériaux : colles, peintures, produits de nettoyage, parfums chimiques, feutres, mais aussi matériaux dits " naturels " comme le bois traité.

- Les phtalates sont contenus dans le plastique.
- La poussière contient des particules, des fumées, de la suie, des pollens, des spores et des allergènes.

L'humidité est également un facteur de pollution en favorisant le développement des moisissures et des acariens, et la dégradation des colles des panneaux de particules, ce qui dégage du formaldéhyde.

### ■ PENSER À LA QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DÈS LA CONSTRUCTION

Il est vrai qu'il faut penser à de nombreuses choses lorsque l'on fait construire sa maison, mais la qualité de l'air intérieur est un point important à prendre en compte. Cela commence dès les prémices de votre projet avec le choix de vos matériaux de construction pour le gros œuvre, mais il est également nécessaire d'étudier les émissions produites par les matériaux qui participent à la décoration de votre maison.

Depuis le 1er septembre 2013, tous les matériaux de construction doivent obligatoirement comporter une étiquette qui indique le niveau d'émission de substances volatiles dans l'air intérieur (sur le même modèle que c'étiquette énergie : 4 classes de A+ à C). C'est un outil utile et efficace dans le choix des matériaux pour sa maison neuve.

### ■ MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Pour la structure, une ossature bois est une option plus satisfaisante que le béton ou le métal.

Outre ses qualités constructives (bonne étanchéité à l'air, économies d'énergie, ventilation optimale), le bois ne dégage pas ou peu (en fonction du traitement qu'il a subi) de gaz, polluants chimiques, particules physiques ou biologiques, ni électricité

statique. Moins absorbant que d'autres matériaux, il ne retient ni poussières ni acariens.

Les isolants sont émetteurs de substances nocives. Aujourd'hui, il est conseillé de privilégier les isolants biosourcés. Lin, chanvre ou ouate de cellulose sont autant de solutions permettant une très bonne isolation sans dégagement de vapeurs imprégnées de substances toxiques, ce qui n'est pas le cas du polyuréthane par exemple.

### ■ UNE VENTILATION PERFORMANTE INDISPENSABLE

Autre élément à prendre en compte dès le début de votre projet de construction, le système de ventilation. La ventilation est en effet indispensable et très importante pour compenser les effets d'une isolation renforcée.

Outre le fait d'aérer quotidiennement en ouvrant les fenêtres, il est indispensable d'installer un système de ventilation performant et de nettoyer régulièrement les bouches d'aération de celui-ci pour améliorer la qualité de l'air intérieur.

Dans les maisons neuves, il est préférable d'opter pour une VMC double flux qui a la capacité de filtrer l'air entrant afin que l'air distribué dans votre logement soit pur.

La VMC simple flux reste le choix le plus répandu, car bien moins cher, mais ne filtrera pas l'air qui entre dans votre maison.

### ■ BIEN RESPIRER DANS UNE MAISON BIEN DÉCORÉE

Décorer votre maison peut avoir un impact négatif sur la qualité de l'air de votre intérieur. Lorsqu'on vous livre votre maison, vous n'avez qu'une envie : la décorer selon vos goûts pour vous sentir bien chez vous. Il faut alors vérifier quelques informations avant de vous lancer.

### ■ LES PEINTURES

Premier choix, les peintures. Que vous vous en occupiez ou que vous laissiez cette option à votre constructeur, il est recommandé d'opter pour des peintures à faible émission de COV (composés organiques volatiles) voire même dépolluantes (elles absorbent les molécules polluantes).

### ■ LES SOLS

Les sols sont également source de pollution de l'air intérieur, et notamment les colles qui permettent d'assembler les éléments de revêtement. Là aussi, il est utile de vérifier l'étiquette d'émission de polluants avant de choisir. Tous ne sont pas traités de la même façon.

Si vous installez des lattes de parquet, évitez les colles qui émettent des COV, et privilégiez plutôt des produits à clipser.

Certains revêtements de sols sont cependant moins polluants que les autres :

- Le linoléum est fabriqué à partir d'ingrédients naturels et ne contient aucun phtalate.
- Les sols en vinyle (PVC) sont sans phtalate.

### ■ LE MOBILIER

Enfin, la plupart des meubles modernes sont en contreplaqué et émettent des COV.

Pensez à les débiller en amont et les aérer avant de les installer chez vous, ou encore mieux, attendez quelques jours après leur installation pour vous investir dans votre nouvel intérieur.

### ■ USAGES QUOTIDIENS RECOMMANDÉS

En plus de ces choix, vos activités quotidiennes ont un impact sur la qualité de l'air de votre intérieur.

Limitez l'utilisation d'encens ou de bougies ainsi que l'utilisation de produits ménagers toxiques. Idem pour le tabac.



## 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](http://www.jpl-constructions.com)

2, av. Christian Doppler - 77700 SERRIS - Tél. 01 64 27 96 81 - [siege@jpl-constructions.com](mailto:siege@jpl-constructions.com)

## DES AIDES À L'ACCESSION Pour acheter sa maison neuve

Vous souhaitez acheter une maison neuve ? Il existe un certain nombre de dispositifs et d'aides à l'accession qui permettent de compléter un prêt immobilier classique, et qui peuvent faire la différence pour certains ménages. Voici les plus importants.

### LE CRÉDIT IMMOBILIER CLASSIQUE

Lorsque l'on cherche à faire construire sa maison neuve, on pense naturellement à emprunter au près d'une banque ou d'un organisme de crédit. C'est le moyen le plus direct et le plus répandu pour tous ceux qui n'ont pas de fonds importants à investir.

Il est important de faire jouer la concurrence entre les banques, c'est un droit et vous avez tout à y gagner, car le marché est tendu, vous pourrez ainsi obtenir des taux plus favorables. N'oubliez pas que si l'on a coutume de penser que c'est la banque qui vous "choisit", vous avez tout autant le droit de choisir votre organisme prêteur.

Ne vous contentez pas de prendre rendez-vous avec votre propre banquier, élargissez vos recherches et comparez les caractéristiques des différentes options que l'on vous propose :

- taux d'intérêt,
- durée du prêt,
- montant des mensualités,
- conditions de remboursement,
- mais aussi des frais de dossier et des assurances...

### DES AIDES À L'ACCESSION POUR COMPLÉTER

Il existe plusieurs aides à l'accession pour l'acquisition d'une maison neuve, et émanant de divers organismes, nationaux, régionaux, voire départementaux. Elles sont plus nombreuses pour un achat dans le neuf que dans l'ancien.

#### LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



Ce prêt "gratuit" permet aux primo-accédants de financer jusqu'à 40 % de l'opération terrain + maison.

Pour en bénéficier, il faut acheter une maison neuve dans une zone dite "tendue" c'est-à-dire où le marché de l'immobilier est très actif : Paris et banlieue, les grandes agglomérations de plus de 250000 habitants, certaines villes de la côte, de la Corse et d'Outre-Mer, les communes de 50000 à 250000 habitants.

#### LE DISPOSITIF PINEL



Le dispositif Pinel s'adresse à ceux qui souhaitent investir pour louer leur maison neuve, au moins dans un premier temps. Ce dispositif permet de déduire jusqu'à 21% des revenus de location de la maison pendant une dizaine d'années.

#### LA TVA RÉDUITE

Dans certaines zones, il est possible de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 % pour l'achat d'un logement neuf.

#### LE PRÊT ACTION LOGEMENT

Autrefois nommé "1 % logement", ce prêt immobilier complémentaire, est accessible des salariés du secteur privé dont l'employeur est adhérent au Comité interprofessionnel du logement pour acheter leur résidence principale.

#### LE PRÊT ACCESSION SOCIALE (PAS)



Destiné aux acquéreurs aux revenus modestes qui souhaitent acquérir une maison neuve comme résidence principale.

Il est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État.

#### LE PRÊT CONVENTIONNÉ

Autre type d'aides à l'accession, ce prêt est sans condition de ressources, et peut remplacer un crédit immobilier classique si vous n'arrivez pas à en obtenir un.





# LES LIENS UTILES

MA FUTURE  
**MAISON**



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



  
et  
**TERRAINS  
MAISONS**

  
**CONSTRUCTEURS DE  
MAISONS**



# LES SITES DE NOS PARTENAIRES

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

Le **PAVILLON**  **FRANÇAIS**

 **MAISONS PIERRE**

 **maisons  
BABEAU-SEGUIN**

**MAISONS**  
**Logelis** 

 **Maisons  
EVOLUTION**  
Bâtir sereinement

 **Déal**  
maisons individuelles

LES MAISONS  
**MTLF** 

maison  
**LOL** 

 **LDT**  
Les Demeures Traditionnelles

**Berval**  
la signature de référence

 **Les  
Maisons  
Blairval**

 **CONSTRUCTIONS**

LES MAISONS  
*Belles  
Demeures*

**MAISONS**  
  
**Sésame**

  
**CONSTRUCTEUR  
DESIGNER**

**FLINT**  
IMMOBILIER