

# 50

Bonnes raisons  
de faire construire  
sa maison

# 40

# 30

# 20

# 10



« De tous les actes, le plus complet  
est celui de construire »

*Paul Valéry*

---

« Être à demeure » : issu du latin « Domus », le terme « demeure » exprime clairement le souhait de ceux qui y résident : s'établir durablement dans un lieu sécurisant et agréable. On « rentre chez-soi » comme l'on retrouve une part de nous-même. La maison familiale est un repère, un point d'ancrage loin de l'image et de la performance, où il fait bon lâcher prise et être naturel.

Après le boom de l'habitat collectif dans les années 70, les aspirations évoluent et privilégient désormais des espaces de vie indépendants et personnalisés.

Grâce à une expertise de plus de 30 ans dans la construction de maisons individuelles, Maisons d'en France a toujours su s'adapter à son époque, mais aussi à toutes les demandes de sa clientèle, quels que soient leurs envies et leurs budgets.

Labellisé « Meilleure enseigne 2018\* » par les Français grâce à sa démarche qualité et son accompagnement proche du client, le réseau de constructeurs a souhaité rassembler dans ce livret 50 bonnes raisons – si vous hésitez encore – de réaliser la maison de vos rêves. Conçu comme un guide, il vous aidera à sauter le pas et à répondre à toutes vos interrogations à travers cinq thématiques pour que l'accession à la propriété et la garantie d'un habitat de qualité restent une priorité.

**Franck Petit**  
**PROCIVIS Immobilier - Directeur Habitat Neuf.**

---

\* Distingué par Capital sur la base d'une enquête réalisée auprès d'un panel de 20 000 consommateurs

## 01

## Un rapport humain privilégié

*Faire construire sa maison constitue un véritable projet de vie.*

*Ce dernier, lorsqu'il est construit sous le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), permet au porteur de projet de maison neuve de bénéficier d'un service « clé en main », depuis l'élaboration des plans jusqu'à la remise des clés, avec des garanties sécurisantes. Des dispositions qui assurent notamment la livraison de la maison à prix et délais convenus, la garantie dommages-ouvrage...*

Fiez-vous à votre ressenti et mesurez la capacité d'écoute de votre interlocuteur, c'est la clé d'une relation saine et efficace.

Mais comme monsieur et madame Sannajust, qui ont fait construire avec Maisons d'en France Sud-Ouest témoignent, **le contact humain est un élément capital de la relation que vous allez mettre en place avec votre interlocuteur.** Premières impressions, sentiment d'écoute, prise en compte de vos besoins... Vous allez échanger pendant au moins un an, alors autant prendre le temps de bien choisir celui qui vous guidera et vous suivra dans votre réalisation afin d'en faire une expérience enrichissante.

Style architectural, implantation, aménagement des espaces, latitude de sur-mesure... **votre constructeur doit vous proposer des solutions qui vous correspondent et répondre aux questions que vous vous posez.** Les visites de chantier, que vous mènerez avec votre conducteur de travaux, comptent parmi les rendez-vous clés, qui structurent cette relation et permettent de dresser un état des lieux du travail réalisé et de son avancée.

Une fois votre maison livrée, si la relation vous a donné pleinement satisfaction, n'hésitez pas à permettre à d'autres porteurs d'un projet de maison neuve de se lancer, en découvrant votre nouvelle maison à l'occasion de journées portes ouvertes organisées par votre constructeur.



Maisons d'en France Sud-Ouest

## Nos clients témoignent

Voyageurs passionnés de montagne et de surf, monsieur et madame Sannajust ont choisi de poser leurs bagages et de faire construire leur maison avec Maisons d'en France Sud-Ouest, à Cap-Breton, à 30 kilomètres de Biarritz (64).

*On a quand même voulu faire jouer la concurrence, mais le côté relationnel a toujours été quelque chose de très important. On confie quand même à quelqu'un un gros projet, avec beaucoup d'argent... Donc la confiance et l'expertise technique importent beaucoup et Maisons d'en France a été très bien là-dessus. Ça se sentait dès le premier rendez-vous, c'était vraiment carré, très pro, ils sont rentrés dans les détails, nous ont expliqué tout le process et les matériaux utilisés... C'était assez clair et très rassurant.*



Découvrez leur maison et le récit de leur expérience en scannant ce code !



# 02

## Ne plus payer de loyer

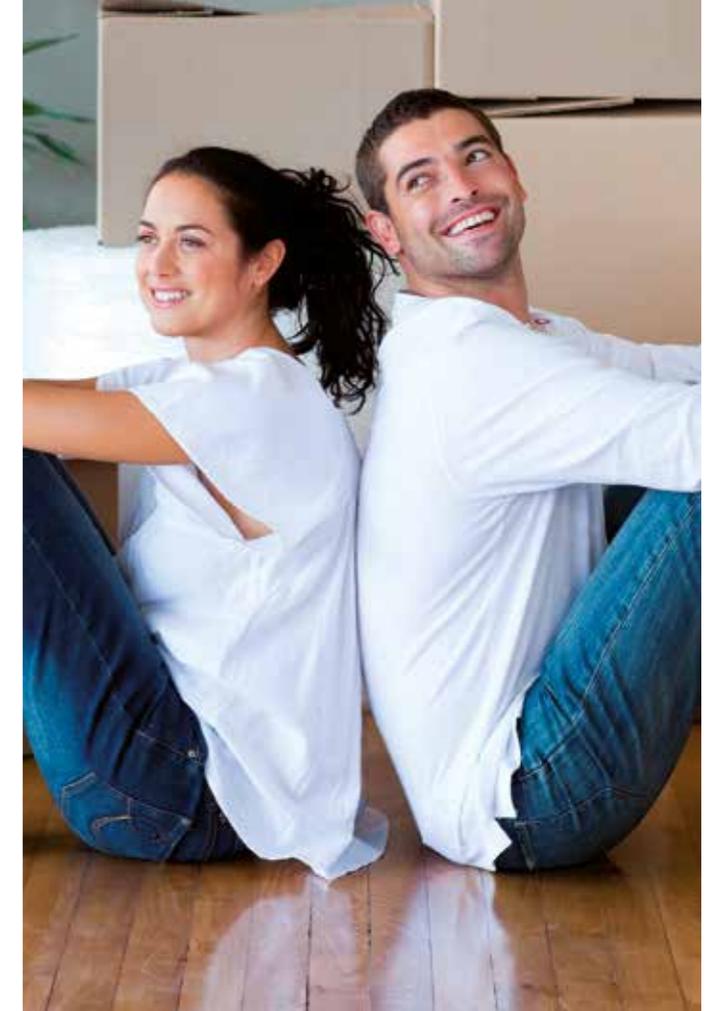
4 Français sur 10 sont locataires. Chaque mois, une partie de leurs revenus atterrit donc dans la poche du propriétaire de leur logement, appartement ou maison. Une part qui, hors charges, s'élève en moyenne à 628 euros mensuels et que 6 locataires sur 10 jugent « trop importante » par rapport à leurs possibilités financières\*.

### La solution ?

Devenir propriétaire en faisant construire sa maison, et ce, pour à peine plus par mois. Car grâce aux faibles taux de crédit du moment, emprunter 150 000 euros sur 25 ans assure un remboursement de crédit de 670,71€ par mois\*\* et permet de ne plus dépenser à perte. Chaque mensualité est ainsi une nouvelle pierre dans l'appropriation d'un bien qui vous ressemble véritablement et dont vous pourrez ensuite jouir pleinement, à l'issue du remboursement de votre crédit.

Plus d'argent jeté par les fenêtres, un patrimoine solide que l'on constitue mois après mois, c'est ce qui a motivé madame Moussu, qui a fait construire non loin de Laval avec Maisons d'en

\* Sondage Sofinscope - Baromètre Opinion Way paru en avril 2015  
\*\* Simulation pour un emprunt de 150000 euros sur 25 ans, avec un taux de 1,86 % et un taux d'assurance de 0,36 %, le 11 janvier 2017 sur le site meilleurtaux.com



Faire construire, c'est optimiser son budget

France, réseau de constructeurs régionaux qui met, depuis plus de 30 ans, son savoir-faire au service des porteurs d'un projet de maison individuelle afin de leur permettre d'accéder à la propriété.



Retrouvez le témoignage de madame Moussu en scannant ce code.



## 03

## Choisir son système de chauffage

*Avoir le choix, c'est l'un des avantages –et non des moindres– réservés aux porteurs de projet d'une maison individuelle. Une liberté qui s'exerce notamment au niveau du chauffage de votre futur chez-vous, un point clé en période hivernale. Chaudière gaz à condensation, pompe à chaleur, poêle à pellets, à bûches ou à plaquettes de bois... Chaque solution a ses atouts, à envisager en fonction de vos besoins énergétiques.*

Grâce aux dernières réglementations thermiques, la consommation énergétique a fortement diminué pour la part chauffage – notamment en raison de l'amélioration de l'isolation des maisons neuves. Ainsi, votre système pourra disposer d'une puissance plus faible. Il représentera donc un coût d'investissement moins élevé et induira nécessairement des économies de consommation sur le long terme.

## Petit tour d'horizon des solutions qui s'offrent à vous :

• **La pompe à chaleur**, en version air/eau ou air/air. Son principe ? Transférer la chaleur d'un milieu à un autre. Pour la première, les calories de l'air extérieur sont absorbées et renvoyées dans le réseau de chauffage de l'habitation (plancher chauffant ou émetteurs de chaleur basse température). Dans le second cas, les calories de l'air extérieur sont absorbées et réinjectées dans les pièces via un dispositif de soufflage. Ce dispositif peut être couplé à une autre source d'énergie (solaire ou photovoltaïque, par exemple).

• **La chaudière gaz à condensation**, qui récupère la chaleur des vapeurs d'eau produites lors de la combustion. Une solution performante, économique et qui a largement fait ses preuves pour le chauffage autant que pour la production d'eau chaude sanitaires (ECS). Là encore, elle peut ensuite être associée, pour la distribution de chaleur, à un plancher chauffant ou à des radiateurs, mais aussi, pour la production d'énergie, à une autre source d'énergie renouvelable (solaire ou photovoltaïque, par exemple).

• **Le poêle à granulés (pellets) ou à plaquettes de bois.** Son rendement est plus élevé que celui des poêles à bois classiques et convient pour chauffer de façon homogène des maisons allant jusqu'à 100 m<sup>2</sup>.



Maisons d'en France Bourgogne

• **Le réseau de chaleur.** Ce système de distribution de chaleur produite de façon centralisée (usine d'incinération des ordures ménagères, chaufferie alimentée par un combustible [fioul, gaz, bois...], centrale de géothermie profonde...) se met en place progressivement et est plébiscité par les collectivités en raison de son côté écologique. Il permet d'assurer le chauffage mais aussi l'eau chaude sanitaire de la maison qui peut y être raccordée.

• **Le poêle à bois.** Bien que son rendement reste inférieur à celui du poêle à granulés, le poêle à bois moderne est souvent agrémenté de pierres ollaires. Celles-ci permettent de stocker et restituer la chaleur de façon plus homogène. Une performance accrue par les dispositifs de double combustion qui se généralisent, et saluée par le label Flamme verte.

## ZOOM SUR

## Le couplage solaire et bois

Partenaire industriel Maisons d'en France, le leader européen des systèmes d'évacuation de fumée Les Cheminées Poujoulat a été primé durant le Challenge de l'habitat innovant pour sa solution Sunwood. **Cette innovation technologique associe énergie solaire et bois, deux énergies entièrement renouvelables, pour assurer le chauffage de la maison, tout en profitant de l'agrément de la flamme.**

Sunwood combine ainsi un conduit échangeur raccordé à un poêle à bois et à des panneaux solaires aérothermiques. Grâce à un seul dispositif, il permet donc de répartir la chaleur grâce à l'air neuf prélevé en toiture via des panneaux solaires ou à l'air ambiant puisé à proximité du poêle à bois (bûches ou granulés), mais aussi de chauffer la maison en hiver et en intersaisons, rafraîchir l'habitat la nuit de façon passive, améliorer la qualité de l'air intérieur et produire de l'électricité.

# 04

## Plonger dans la modernité

*Un chauffage qui s'active uniquement avant votre arrivée, un portail qui s'ouvre lorsque vous rentrez, des volets qui se ferment quand tombe le jour, des détecteurs de présence reliés à des services de sécurité, un jardin arrosé juste quand il le faut... Faire construire sa maison, c'est lui permettre de bénéficier d'emblée des dernières avancées technologiques. Loin du gadget, la domotique propose aujourd'hui des solutions intelligentes pour rendre votre maison encore plus performante, plus confortable et moins coûteuse. Et ce, à des tarifs désormais abordables.*

### Pour quel budget ?

Comptez environ 200 € pour une box domotique, 500 € pour la gestion de l'éclairage, 200 € pour l'automatisation des volets, 200 € pour le contrôle à distance du chauffage, 600 € pour des capteurs améliorant la sécurité et quelque 300 € pour la gestion des appareils.

La maison neuve permet une préinstallation et un raccordement ultérieur des différentes fonctions selon les besoins et le budget.

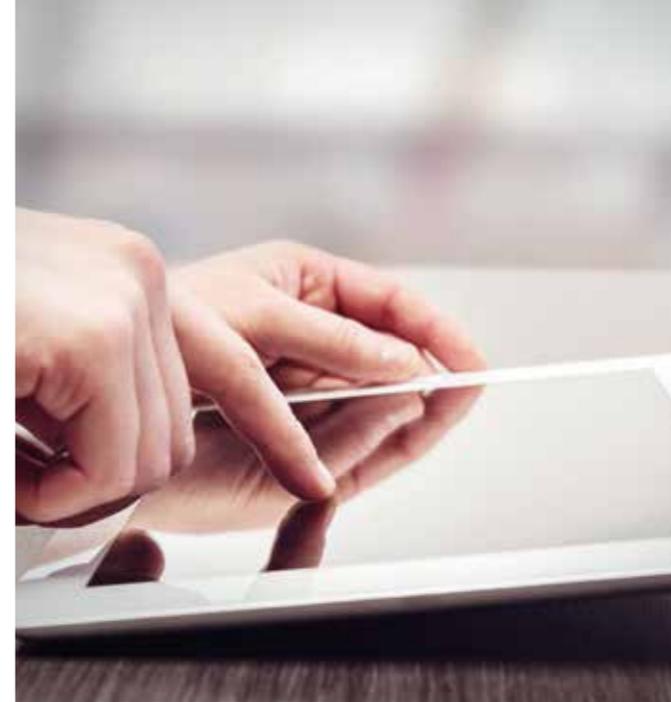
« Aujourd'hui, on peut connecter une maison en domotique pour moins de 2000 euros. C'est ce qui explique que la domotique devient plus courante, car elle est plus simple d'installation : elle ne passe plus forcément par un réseau de câblage à poser à travers la maison, mais par ondes. »

Jean-Luc Piveteau, de Maisons d'en France Atlantique

### Pour quels usages ?

Plus de fils, donc, votre constructeur intègre votre solution de façon esthétique dès la conception de votre maison. Il vous faut simplement définir vos besoins en matière de maison intelligente : gestion du chauffage, de l'éclairage, de la consommation énergétique, de l'arrosage, optimisation de la sécurité, suivi de consommation d'énergie, service d'aide à la personne, etc.

En concevant de manière précise votre cahier des charges, vous permettrez à votre constructeur de mieux répondre à vos attentes.



Faire construire, c'est bénéficier des dernières technologies

### Des solutions performantes

Engagé depuis 30 ans dans la construction de maisons et l'accession à la propriété, le réseau Maisons d'en France a développé des partenariats industriels avec les acteurs majeurs du bâtiment. La garantie de faire bénéficier ses clients des avancées les plus poussées et des solutions les plus efficaces pour leur projet immobilier.

- **Somfy**, l'un des leaders mondiaux de l'automatisation de la maison, a développé une technologie radio 100 % sans fil compatible et évolutive afin de connecter votre future maison. Pratique, l'entreprise française a également édité un guide complet et didactique, « Somfy connecte la vie », disponible en téléchargement sur son site.

- **Delta Dore**, partenaire industriel Maisons d'en France, spécialiste de l'intelligence domestique, propose également

\* Enquête Promotelec « Habitants et modes de vie », octobre 2015

des solutions complètes pour connecter votre maison et en faire votre alliée la plus précieuse quant à votre confort, à l'instar de la box Tydom.

- Leader mondial de la fenêtre de toit, **VELUX** a également développé, avec Saint-Gobain, un miroir intelligent, qui plonge la salle de bains dans un monde connecté, et VELUX interactive avec **NETATMO**.

## ZOOM SUR

### Un peu d'étymologie

Issue du latin « domus », « la maison », la domotique regroupe, selon Wikipedia, « les techniques de l'électronique, de physique du bâtiment, d'automatisme, de l'informatique et des télécommunications utilisées dans les bâtiments, plus ou moins "interopérables" et permettant de centraliser le contrôle des différents systèmes et sous-systèmes de la maison et de l'entreprise (chauffage, volets roulants, porte de garage, portail d'entrée, prises électriques, etc.). La domotique vise à apporter des solutions techniques pour répondre aux besoins de confort (gestion d'énergie, optimisation de l'éclairage et du chauffage), de sécurité (alarme) et de communication (commandes à distance, signaux visuels ou sonores, etc.). »



### Le saviez-vous ?

Plus de la moitié des Français\* (58 %, soit 11 points de plus qu'en 2013) considèrent la domotique comme l'avenir de la maison. Parmi eux, 39 % approuvent l'idée qu'elle permet de réaliser des économies d'énergie.



# 05

## Vivre dans une maison performante

Des matériaux plus performants, des solutions techniques et industrielles plus efficaces pour répondre à des objectifs de réduction de consommation d'énergie de plus en plus poussés... En 30 ans, la maison individuelle n'a cessé d'évoluer.

### Une maison 4 fois moins énergivore

Choisir de faire construire, c'est s'autoriser à bénéficier des dernières innovations en matière de principe constructif et à vivre dans un chez-soi conforme aux normes et réglementations environnementales en vigueur.

C'est aussi, au final, réaliser des économies grâce à des maisons plus de 4 fois moins énergivores qu'en 1974, année d'adoption de la première réglementation thermique (qui imposait une moyenne nationale de consommation sur le bâti de 225 kWh/m<sup>2</sup>/an).

### Isolation et énergies renouvelables au programme

Avec la RT 2012, cette moyenne a été fixée à 50 kWh/m<sup>2</sup>.an\*.

\* Selon la zone de référence. Modulations possibles en fonction des zones géographiques.



*Faire construire, c'est préserver son environnement*

Pour y parvenir, les constructeurs et les industriels recourent à des matériaux et procédés d'isolation plus performants.

Ils intègrent également dans leurs réalisations l'optimisation de l'emplacement (afin de bénéficier des apports en lumière et chaleur naturelles), le confort d'été (une maison qui reste fraîche lorsque les températures montent), une ventilation saine, les solutions domotiques et le recours aux énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Ces dernières permettent d'ailleurs d'aller vers l'autoconsommation et de viser ainsi la maison passive (qui consomme autant d'énergie qu'elle en produit), horizon de la prochaine réglementation environnementale.

« Dès 2020, on pourra dire que le coût de chauffage de la maison neuve sera de zéro. Mieux, les équipements permettront de produire de l'énergie et nous passerons à l'ère de la maison passive. »

**Alain Coutelot**, Maisons d'en France Lorraine-Nord

# 06

## Faire des économies

Faire construire sa maison n'est pas seulement le projet d'une vie auquel aspirent près de 70 % des Français\*. C'est aussi un choix de raison d'un point de vue économique. Car, plus performantes, les maisons neuves sont, de fait, plus économiques. Avec les différentes réglementations thermiques et notamment la RT 2012, elles garantissent ainsi moins d'énergie dépensée pour plus de confort au quotidien.

Ainsi, à superficie de 100 m<sup>2</sup> égale, une maison neuve, classée A dans le diagnostic de performance énergétique (moins de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an), conformément à la RT 2012, permettra d'économiser plus de 1500 € par an par rapport à un logement noté D sur le DPE.

### Des avantages économiques nombreux

Toutefois, l'économie ne s'arrête pas là. Porter un projet immobilier individuel dans le neuf revient aussi à **bénéficier de frais de notaire réduits** car portant uniquement sur le foncier et **d'avantages fiscaux** (exonération de taxe foncière pendant 2 à 5 ans selon les communes), mais aussi à s'exonérer de charges de copropriété.

\*Enquête PAP réalisée pour le salon Faire construire en 2014



Faire construire, c'est bénéficier d'avantages économiques

Par ailleurs, les porteurs de projet de maison individuelle neuve peuvent profiter de dispositifs d'aide au financement, tels que le Prêt à taux zéro ou le prêt social location-accession.

Enfin, neuve, la maison profite d'aménagements dernier cri, elle ne nécessite donc pas de travaux à court ou moyen terme.

### Des avantages économiques nombreux



Réseau de constructeurs régionaux engagés depuis plus de 30 ans en faveur de l'accession à la propriété, Maisons d'en France a développé 4 garanties complémentaires. Celles-ci viennent compléter les garanties incluses dans le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et permettent au porteur de projet de faire construire l'esprit tranquille. Garanties Clarté, Sécurité, Sérénité et Contrat-Revente sont à découvrir ici.



# 07

## Se sentir chez soi

*Selon un récent sondage\*, pour 71 % des Français, la maison individuelle constitue le logement idéal. Un plébiscite qui s'accroît d'année en année, puisque, en 2011, ils étaient 58 % à la préférer à l'appartement. Les raisons de ce succès ? La maison représente l'archétype du « chez-soi », un lieu qui ressemble à son propriétaire, et ce d'autant plus en ce qui concerne la maison neuve.*

### Un client au cœur du projet

Car décider de faire construire, c'est se placer au centre de ce projet immobilier dans lequel vous accompagnez votre constructeur.

Vous choisissez le terrain (et donc la proximité ou non de voisins), l'implantation de votre future maison, mais aussi le style architectural de celle-ci (design, contemporaine ou plus traditionnelle).

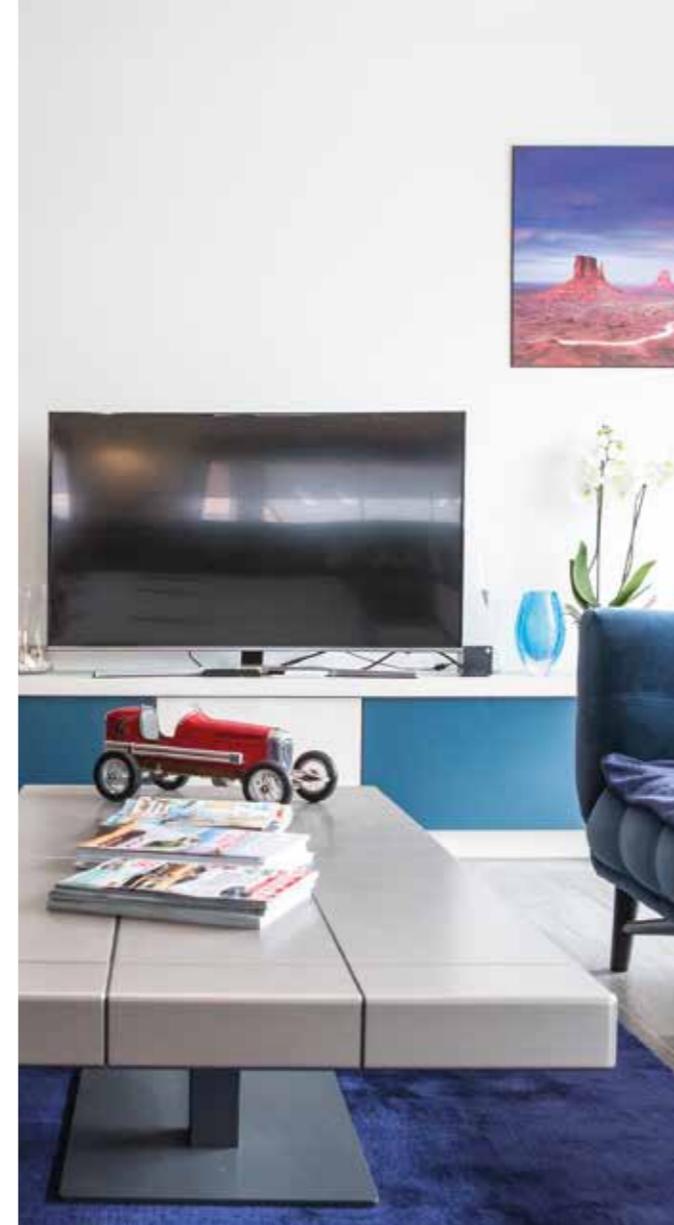
Votre constructeur, lui, veille à vous proposer une maison qui réponde à vos besoins actuels et futurs, à vos envies, tout en tenant compte de votre budget.

### Et s'y sentir bien

Ce qui participe à l'engouement pour la maison individuelle neuve, c'est aussi la sensation de regagner, une fois la journée terminée, son cocon protecteur. Ce sentiment d'être « chez soi ».

Un havre de sérénité que vous aurez décoré à votre goût et qui cultive, grâce notamment aux réglementations thermiques en vigueur, le confort autant que la sécurité et la performance.

Pas de ponts thermiques, une isolation efficace, une ventilation saine, un intérieur lumineux, des installations électriques sûres, un équipement moderne... autant de paramètres qui vous font apprécier de rentrer « à la maison ».



Maisons d'en France Normandie



#### Quiz : quelle est votre maison idéale ?

Et vous, dans quelle maison vous sentiriez-vous bien ? Maisons d'en France vous propose de découvrir votre profil en répondant au quiz « Mon idéal maison ».



### “Entrée” dans le bien-être

Le feng shui, de « vent » et « eau » en chinois, est l'art de faire circuler les énergies positives dans la maison. Populaire dans le monde entier et en France depuis plus d'une dizaine d'années, il organise votre intérieur afin d'optimiser la sensation de confort. Première règle : une entrée bien soignée, avec une façade accueillante, dégagée et ordonnée.



À l'instar de celle, par exemple, de monsieur et madame Simonot, qui ont fait construire avec Maisons d'en France Atlantique près de Royan. Comme plus d'une centaine d'autres clients Maisons d'en France, ils ont accepté de raconter leur expérience.



\* Article « À quoi ressemble le logement idéal des Français ? » Les Échos, février 2017

# 08

## Ne plus dépenser à perte

Le saviez-vous ? Selon une étude récente\*, la première motivation qui pousse les Français à faire construire leur maison tient au fait de « ne plus payer de loyer à fonds perdus ». Près de 6 locataires sur 10 estiment en effet que cette part de leurs dépenses est trop importante par rapport à leurs revenus.

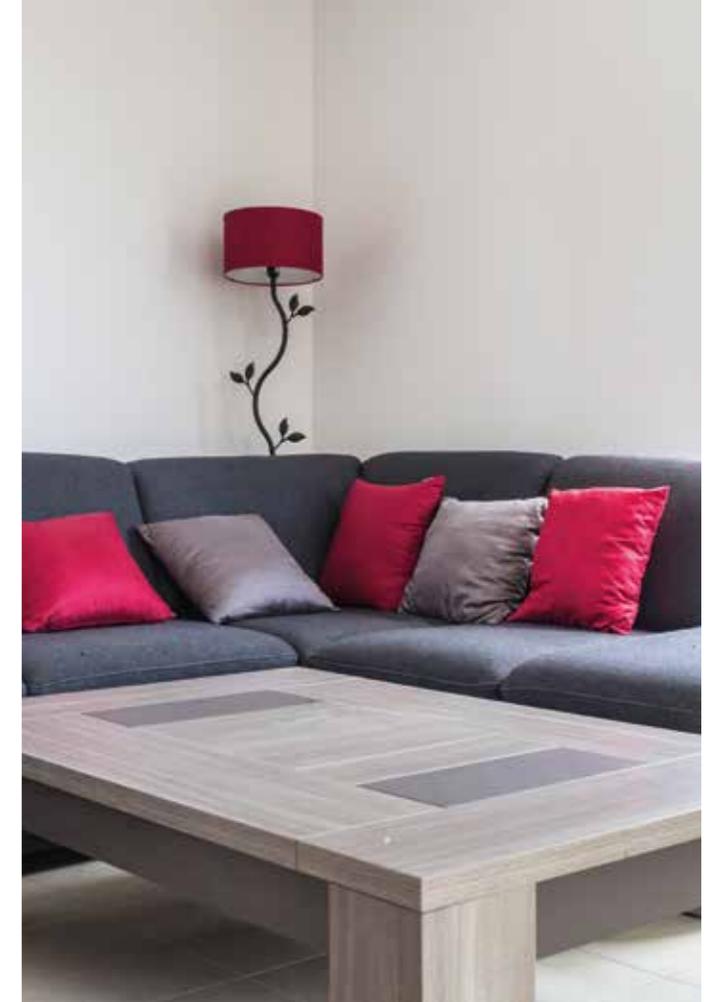
Choisir la maison individuelle neuve, c'est donc avant tout cesser de « jeter l'argent par les fenêtres » et opter pour la constitution d'un patrimoine durable, adapté à vos envies et à vos besoins, mais aussi à votre budget.



*C'est ce qu'a fait madame Burnouf, qui, après avoir été locataire durant 26 ans, a choisi de faire construire sa maison. Retrouvez son témoignage et sa maison en scannant ce code.*



\*Etude Caron Marketing, parue en janvier 2017



Maisons d'en France Rhônalp'ain

Depuis plus de 30 ans, les constructeurs du réseau Maisons d'en France s'engagent en faveur de l'accès à la propriété via une offre pertinente, comme celle, par exemple, de Ma première Maisons d'en France, ou la possibilité d'assurer les finitions soi-même.

## 09

## Suivre le chantier

## pas à pas

*Faire construire, c'est aussi se réserver la possibilité de voir sa maison neuve sortir de terre étape par étape.*

*Un « suivi de sa naissance » prévu par le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), auquel les constructeurs Maisons d'en France, spécialistes de la maison neuve depuis plus de 30 ans, adhèrent depuis sa création, en 1991..*

### Un planning défini par contrat

Prévues par le CCMI aux étapes clés de la construction, les visites de chantier sont l'occasion **de mesurer l'avancement de la réalisation.**

Les visites de chantier offrent aussi **l'opportunité de poser vos questions au conducteur de travaux** afin de lever vos doutes et inquiétudes éventuels. Programmées avec votre constructeur, elles constituent alors un moment d'échange privilégié en vue de mieux comprendre les processus constructifs de votre futur chez-vous.

### Pour une livraison sereine

Ultime étape du processus, et conformément au CCMI, **la réception des travaux s'effectue directement avec votre constructeur.** Elle coïncide avec la livraison de votre maison et la clôture du chantier, au cours de laquelle les éventuelles réserves peuvent être mentionnées dans le procès-verbal.

Pendant la visite finale, prenez le temps de contrôler le bon fonctionnement des fenêtres, des portes, des serrures, de l'éclairage, des volets roulants, des portes, le bon état des finitions. Et profitez d'être enfin chez vous...

**C'est le point de départ de vos garanties !**



Maisons d'en France Lorraine Nord

### Les étapes de votre chantier et vos échéances

Le CCMI établit un échéancier des paiements en fonction des étapes clés réalisées par votre constructeur. Les règlements légaux par tranches sont les suivants :

- **15 %** du prix total à l'ouverture du chantier (acompte inclus),
- **25 %** à l'achèvement des fondations,
- **40 %** à l'achèvement des murs,
- **60 %** à la mise hors d'eau,
- **75 %** à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
- **95 %** à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage,
- **5 %** à la réception.



### Le saviez-vous ?

Pour faciliter toujours plus l'accès à la propriété, que Maisons d'en France promeut depuis plus de 30 ans, certains constructeurs de la marque proposent le Paiement Confiance, à savoir la possibilité de payer 5 % du montant à la signature du contrat et les 95 % restants à la réception.

Renseignez-vous auprès de votre constructeur Maisons d'en France.

# 10

## Disposer d'aides financières ciblées

Faire construire sa maison, c'est bien sûr profiter de taux d'intérêt particulièrement attractifs mais également d'aides financières ciblées.

En 2016, quelque 120 000 ménages ont bénéficié du PTZ (Prêt à taux zéro) pour acquérir leur résidence principale, soit deux fois plus qu'en 2015\*. Renforcé au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (avec notamment un différé de remboursement allongé et la possibilité de couvrir une part plus élevée de l'achat d'un bien immobilier neuf), le PTZ fait partie des principaux dispositifs de soutien public de l'accession à la propriété.

### Le saviez-vous ?

Selon une étude du Crédit Foncier\*\*, plus de 124 000 ménages primo-accédants sont devenus propriétaires, en 2015, dans le neuf grâce à un prêt immobilier. Tout en sachant que le Prêt accession sociale (PAS) et le Prêt à taux zéro ont permis, toujours en 2015, à plus d'un ménage sur deux de devenir primo-accédant dans le neuf.



Maisons d'en France Franche-Comté

PTZ, PAS, PAL (Prêt action logement), PC (Prêt conventionné), PEL (Prêt d'épargne logement)... Il existe en effet plusieurs prêts aidés qui permettent aux acquéreurs d'obtenir des conditions plus avantageuses que celles d'un crédit classique. Délivrés par les banques, ces dispositifs sont accessibles selon différents critères (niveau de ressources, lieu d'implantation du logement...).

### Des aides mais aussi des avantages financiers intéressants...

N'oublions pas que porter un projet de maison individuelle dans le neuf, c'est aussi bénéficier de frais de notaire réduits, portant sur le foncier, d'une exonération et d'une maîtrise de ses charges de copropriété, sans oublier quelques avantages fiscaux (comme l'exonération totale ou partielle de la taxe foncière pendant 2 à 5 ans en fonction des communes).

\* article sur [www.businessimmo.com](http://www.businessimmo.com) - novembre 2016

\*\*L'accession sociale à la propriété - novembre 2016 - Crédit Foncier

# 11

## Vivre dans une maison économe

Faire construire sa maison, c'est bien sûr profiter d'une construction conforme à la réglementation thermique RT 2012, à savoir une maison qui consomme en zone thermique « moyenne » 50 kWh/m<sup>2</sup>.an, qui offre confort et bien-être tout en permettant aux ménages de réduire leur facture énergétique.

### Des matériaux innovants

Alors que la première réglementation thermique, celle de 1974, imposait des consommations de 225 kWh/m<sup>2</sup>.an... il est certain que, 40 ans plus tard, la maison individuelle a totalement évolué, produisant même parfois plus d'énergie qu'elle n'en consomme ! Ultra-isolants, durables, faciles à installer, les matériaux n'ont cessé d'évoluer pour offrir aujourd'hui des principes constructifs innovants et des solutions performantes qui réduisent considérablement les consommations des acquéreurs.

### Une maison bien exposée tout simplement

Des consommations qui sont également liées à l'exposition de la maison. Faire construire, c'est aussi concevoir sa maison en fonction du terrain et de son orientation afin

\*Panorama publié en septembre 2016 par le Syndicat des énergies renouvelables (SER)



Faire construire, c'est maîtriser son énergie

d'optimiser l'ensoleillement naturel qui peut réduire jusqu'à 30 % les consommations de chauffage. Une mise en garde toutefois : se protéger du facteur solaire l'été. Si les rayons du soleil sont bénéfiques en hiver, ils ne doivent pas rendre la maison invivable en été.

### Des énergies renouvelables

L'énergie solaire ne réduit pas uniquement les besoins en chauffage et en éclairage, elle peut aussi produire de l'électricité et de l'eau chaude sanitaire... Une autre façon pour les acquéreurs de réduire leurs consommations. Les énergies renouvelables (éolien, géothermie, hydraulique, solaire) ont fait progressivement leur apparition avec les solutions de chauffage hybrides, à la fois économiques et plus respectueuses de l'environnement.

### Le saviez-vous ?

Au deuxième trimestre 2016, les énergies vertes ont ainsi représenté plus de 25 % de la consommation d'électricité en France\*.

# 12

## Se rapprocher de son lieu de travail

Faire construire sa maison commence par bien choisir son terrain et son emplacement !

Un emplacement dont dépendra en partie votre confort. Être à proximité des écoles, des services, des commerces, des transports voire de votre lieu de travail peut vous faciliter la vie mais devenir également une vraie source d'économies.

### Le saviez-vous ?

Selon un récent sondage\*, les Français sont aujourd'hui 71% à privilégier la maison par rapport à l'appartement, contre 58% en 2011... et toujours selon cette même enquête, 38,4% aspirent à habiter dans une villa en zone urbaine. Un souhait de vivre en ville qui est devenu, au cours de ces dernières années, un désir majeur pour les acquéreurs.

Les raisons ? Par praticité sans nul doute, mais également pour des questions de trajet. Le prix de l'essence, l'achat d'un second véhicule incitent un grand nombre de ménages à se

\* Article « À quoi ressemble le logement idéal des Français ? » Les Échos, février 2017



Faire construire sa maison, c'est aussi choisir son emplacement

rapprocher de leur lieu de travail, des commodités et à faire construire dans un périmètre bien déterminé.

### Une règle d'or

On ne le dira jamais assez, l'emplacement d'un bien reste une constante... la règle d'or de tout achat immobilier ! Un emplacement de qualité avec une bonne desserte routière ou ferroviaire vous assurera la valorisation de votre maison sur le moyen/long terme. Il n'est jamais trop tôt pour penser à la revente de votre logement, d'autant que si cette maison est votre résidence principale, vous serez exonéré de l'imposition sur la plus-value à la revente.

### Faire construire, un bon investissement

La pierre reste indéniablement une valeur refuge, c'est une excellente façon d'épargner. En faisant construire votre maison, vous vous constituez un capital à transmettre à vos héritiers ou pour votre retraite. Une fois votre crédit remboursé, c'est la solution idéale pour accroître votre pouvoir d'achat tout en ayant toutes les commodités à portée de main !

# 13

## Personnaliser la réalisation

Plus de 8 Français sur 10 se déclarent attachés à leur logement\*. Un plébiscite compréhensible, puisque l'habitat constitue autant un reflet des goûts de ses habitants qu'un refuge.

Parmi les différents biens immobiliers, la maison individuelle neuve permet comme nul autre d'exprimer la personnalité de celui qui la fait construire. Choix du style architectural, de la forme du toit (terrasse, à 2, 3, 4 ou 5 pans), de la couleur de l'enduit autant que des volets... **les possibilités de personnalisation de la maison neuve abondent.** Sobre ou coloré, design ou classique, l'extérieur dessine ainsi en un coup d'œil les aspirations de ses occupants.

### L'occasion d'un véritable échange avec votre constructeur

Intégrant les contraintes régionales d'urbanisme autant que vos souhaits en accord avec votre budget, votre constructeur Maisons d'en France, fort de son ancrage territorial et de son savoir-faire en matière de construction, saura vous proposer la réalisation qui vous ressemble. Faire construire devient ainsi l'occasion d'un véritable échange avec votre constructeur, l'occasion d'affirmer vos envies et de les incarner pour bâtir votre chez-vous.

### Les enduits matricés de Maisons d'en France Nouvelle-Aquitaine

Depuis plus de 30 ans, Maisons d'en France s'engage pour l'accession à la propriété. Dans toute la France, plus de 80 agences font bénéficier les porteurs de projet de leur savoir-faire en matière de construction neuve. Une longévité et une expérience ancrée dans l'innovation.

En atteste par exemple Maisons d'en France Nouvelle-Aquitaine, qui a mené une réflexion sur un projet de maison à prix étudié, avec des plans types et faisant appel à des particularités techniques différenciantes, comme les enduits matricés.



Maisons d'en France Sud-Ouest

« Nous avons un partenariat industriel pour des enduits matricés, explique Roxane Lebreton, chargée de communication. C'est une nouvelle technique, qui offre de très beaux rendus, plus durables, nécessitant moins d'entretien, et qui constitue une véritable signature Maisons d'en France Nouvelle-Aquitaine. Tout comme l'intégration d'une verrière semi-hauteur, pour apporter luminosité et modernité à l'architecture, qui s'intègre à tout type de décoration. Autre particularité de nos futures maisons, une porte d'entrée large d'un peu plus d'un mètre; un choix confortable autant que pratique. La maison neuve, surtout la première, est un projet que l'on concrétise à mesure, avec des professionnels; c'est pourquoi nous avons choisi, pour Maisons d'en France Nouvelle-Aquitaine, de résumer notre approche en une phrase: "Pense, crois, rêve, et construisons." »

\* Les Zooms de l'Observatoire Cetelem par Harris Interactive, thème 1 : « De la maison cocon à la maison ruche », enquête réalisée en ligne du 14 au 16 février 2017 auprès d'un échantillon représentatif de 1014 Français.

## ZOOM SUR

**Weberdesign, un outil pour personnaliser la façade de votre maison en un clic**

Weber, marque du groupe Saint-Gobain, expert mondial pour la préparation, la finition des sols ainsi que les enduits de façade et partenaire industriel Maisons d'en France, vous propose de choisir rapidement et efficacement quelle couleur embellira votre façade grâce à son application Weberdesign.

Prix de sélection du cadre de vie 2015, disponible gratuitement sur l'Apple Store, cette appli permet de coloriser en quelques clics un modèle 3D ou votre propre maison neuve (après l'avoir prise en photo).



# 14

## Profiter d'un jardin

Faire construire sa maison signifie pour la plupart des ménages bénéficier d'espace, de luminosité... et d'un jardin !

Selon une enquête intitulée « La maison rêvée des Français », réalisée en 2016 par Yougov pour Évènements, près de la moitié des Français voudrait faire construire une maison (48 %) ... et 68 % aimeraient que cette maison soit entourée d'un jardin, espace indispensable à leur bien-être.

Un coin de verdure qui fait figure de havre de paix pour des acquéreurs qui aspirent à se retrouver au calme, loin des embouteillages et de l'agitation citadine, à profiter des beaux jours, à voir s'épanouir leurs enfants ou petits-enfants et à cultiver un coin de potager.

### Question de plaisir...

Car les Français adorent semer, planter, jardiner ! D'après un sondage, mené par Mon Eden/Rustica/CCM Benchmark (mars 2015), 30 % des Français jardinent tous les jours et ¾ des sondés le voient comme un plaisir. Il est ainsi devenu le troisième poste de dépenses en matière de loisirs et « pèse » 7,5 milliards d'euros de chiffres d'affaires.

\* Enquête Logement Insee 2006 et Outside Living Industry



Maisons d'en France Logimanche



### Le saviez-vous ?

En 1948, 89 % des maisons individuelles possédaient un jardin, contre 94 % 50 ans plus tard\*. Après une forte augmentation, des années 1950 au début des années 2000, la taille des espaces verts tend à diminuer aujourd'hui. Moins d'entretien, autant d'agrément, un petit carré potager et une terrasse suffisent.

La terrasse est devenue un endroit incontournable, nous l'intégrons dès la conception, alors qu'avant, elle faisait plus volontiers partie des aménagements différés. Les amis s'y rassemblent en été, elle doit être grande, avec un barbecue. Le jardin ne comprend plus de verger ni forcément de potager, autant de choses qui demandent ensuite de l'entretien et du temps pour les plantations, la récolte...

Alain Coutelot, Maisons d'en France Lorraine-Nord

# 15

## Profitez d'une maison lumineuse



Mieux synthétiser la vitamine D, qui fixe le calcium ; activer la sécrétion de cortisol, qui régule le métabolisme ; mettre de bonne humeur tout simplement... Les bienfaits d'un environnement lumineux sont légion.

### Une luminosité naturelle garantie dans les maisons neuves

Depuis la réglementation thermique 2012 (RT 2012), les maisons neuves\* doivent être dotées d'une surface minimale de parois vitrées de 1/6, soit 17 % de la surface habitable (en 2015, pour information, celles-ci totalisaient 13 % de la surface habitable, soit 8 à 9 fenêtres pour une maison de 100 m<sup>2</sup>). Ainsi, votre intérieur profite de la lumière naturelle et de son apport thermique en vous permettant alors d'alléger la consommation et la facture énergétique en matière d'éclairage et de chauffage.

### Des vitrages adaptés

Mais tandis que la surface dévolue aux vitres s'accroît pour notre bien-être dans la maison, leur qualité augmente également. Ainsi, depuis leur introduction, en 1980, les vitrages à isolation renforcée (VIR) n'ont cessé de s'améliorer. À tel point qu'en 20 ans, les performances isolantes du verre

\* Source : Le Moniteur



Maisons d'en France Bourgogne

ont été multipliées par 4. Double vitrage pour les confort phonique et thermique, barrière infrarouge pour retenir la chaleur à l'intérieur du logement en été, traitement antiUV pour plus d'agrément en été... Le verre n'en finit plus d'innover pour vous satisfaire.



### Le saviez-vous ?

En 2015, l'Unesco célébrait l'année de la lumière, afin de mettre en valeur les potentialités. Par cette mise en avant de la lumière et de ses applications, les Nations Unies ont ainsi reconnu que les technologies fondées sur la lumière permettaient de promouvoir le développement durable et d'apporter des solutions aux défis mondiaux tels que l'énergie, l'éducation, l'agriculture et la santé.



#### Configurez votre fenêtre en ligne



Velux, partenaire industriel Maisons d'en France et leader mondial de la fenêtre de toit, propose sur son site de configurer votre fenêtre selon vos besoins.

Et avec l'application Daylight, vous obtenez une représentation du niveau d'éclairage à chaque endroit de la maison



# 16

## Des artisans locaux

« Artisan », un corps de métier qui évoque le savoir-faire et l'ancrage territorial en matière de construction. Depuis plus de trente ans, les 45 000 maisons neuves construites par Maisons d'en France ont été le fruit d'une collaboration étroite avec les réseaux locaux de l'artisanat.

Maçons, charpentiers, menuisiers, carreleurs, chauffagistes, cuisinistes... sont choisis avec soin par nos équipes implantées en région, et conservés pour leur sérieux autant que leur expertise.

Sous la maîtrise d'ouvrage de nos **80 agences installées partout en France**, chacun apporte sa pierre à l'édifice de ce qui sera votre futur chez-vous, afin de donner corps à vos envies et vos besoins.

A chaque visite de chantier, vous pourrez **mesurer le travail des différents corps de métiers sollicités** et faire part de vos impressions à votre conducteur de travaux Maisons d'en France. Pour continuer à avancer ensemble en toute confiance et transparence.

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations



Maisons d'en France Loire-Atlantique

## ZOOM SUR

### La visite de chantier

**Vous pouvez préparer les visites de chantier avec votre conducteur de travaux Maisons d'en France. Pour ce faire, notez quelles sont vos attentes, les interrogations qui vous sont venues depuis la dernière visite de chantier, les points que vous souhaitez vérifier avec votre conducteur des travaux.**

**Les visites de chantier sont aussi l'occasion de vérifier l'état d'avancement des travaux avec votre constructeur tel qu'établi par le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI).**

### Vous faire bénéficier de partenariats techniques importants

Ancré fortement en région, le réseau Maisons d'en France propose également à ses clients de bénéficier de partenariats industriels et techniques avec des groupes et des entreprises nationaux et internationaux. Retrouvez-les sur notre page dédiée\*.

## 17

## Concevoir soi-même son jardin

*L'un des plaisirs réservés à ceux qui décident de faire construire leur maison tient dans le fait qu'ils peuvent, dès la conception, choisir l'environnement naturel qui les entourera.*

Quelles essences d'arbres donneront l'ombre bienfaisante aux jours chauds de l'été ? Où aménager le coin potager pour profiter au mieux de ses fruits et légumes ? Pourquoi ne pas tracer une allée avec des massifs en bordure pour mener au garage ou partir de la terrasse ? Dans ce coteau s'épanouira un jardin de rocaille. Et pourquoi pas une tonnelle ? ou un jardin parfumé ? un espace de jeu pour les enfants ? ...

## ZOOM SUR

**68 % de ces Français aimeraient que cette maison soit entourée d'un jardin, espace indispensable à leur bien-être. \***

Comme pour le style, l'architecture et l'aménagement de votre maison, lorsque vous faites construire, vous avez la possibilité de partir d'une feuille blanche. Libre à vous, ensuite d'y implanter l'aménagement paysager de votre choix, avec ou sans l'aide d'un spécialiste. Mais dans ce cas, mieux vaut procéder avec méthode.

## Le saviez-vous ?

Le chêne est l'arbre préféré des Français (à 52,9 %), devant l'olivier (39,1 %), le cerisier (33,1 %), le saule (20,4 %) et le sapin (19,9 %). Et côté fleurs, le plébiscite est incontesté pour la rose (56,9 %), devant l'orchidée (32,4 %), le muguet (24,6 %), la pivoine (23,5 %) et le lys (20,6 %).\*\*



Faire construire, c'est choisir son paysage

## 5 astuces pour aménager son extérieur

### • Faites un plan

Dessus, vous dresserez l'état des lieux de votre univers extérieur (les cotes, les différentes expositions, la nature du sol, le relief, les besoins de circulation, etc.). Ensuite, vous y mettrez vos envies (attention, prévoyez la croissance des végétaux choisis, envisagez-les à taille adulte et ne rapprochez

pas trop vos plantations, elles s'étoufferaient mutuellement !), mais aussi vos besoins (en arrosage, notamment ; prévoyez son implantation enterrée)

### • Choisissez vos délimitations

Décorative autant que structurante pour vos différents espaces, la clôture n'est pas forcément occultante. Haies d'arbustes qui fleurissent à différentes saisons, petits murets ou barrières en bois, l'offre est vaste !

### • Soignez votre pelouse

Réalisez vos semis après avoir assuré vos travaux de terrassement et les grosses plantations. Ainsi, ils ne seront pas piétinés et votre pelouse pourra pousser régulièrement. Élément qui relie les massifs à la maison, la pelouse peut aussi être source de fantaisie, en adoptant des formes inédites : ronde, en demi-lune, en bandes... Mais pensez néanmoins à vous faciliter la vie pour la tonte : évitez les pentes raides et les dessins trop alambiqués.

### • Décorez votre espace

Avec des éléments de décoration qui vous ressemblent : sculptures design, poteries, objets artisanaux ou chinés dans les brocantes... Voilà encore une façon de personnaliser cette extension de la maison.

### • Soyez patient !

Un espace extérieur prend du temps pour donner sa pleine mesure. S'il paraît nu la première année, sachez qu'il arrivera à maturité au bout de 4 à 5 ans. En attendant, profitez et regardez-le s'épanouir.

\* Selon le sondage YouGov « La Maison rêvée des Français », réalisé en 2016.  
\*\* Sondage BVA « Les Français, la nature et les animaux » septembre 2015.

# 18

## Réaliser de nouveaux aménagements

*Faire construire, c'est bien sûr profiter d'une maison à son goût, avoir la liberté de choisir ses équipements, ses aménagements et surtout d'agrandir son espace dès que bon vous semble... ou plutôt dès que la maison paraît trop petite et que la famille se sent à l'étroit. L'arrivée d'un enfant ? Un ado qui revendique son besoin d'intimité ? Une nouvelle organisation professionnelle, en l'occurrence du télétravail ? Libre à vous de modifier votre espace ! Le sous-sol, les combles aménageables, la pose d'un Lumicene®\* restent de bonnes alternatives pour agrandir la surface et gagner de précieux mètres carrés.*

### ? Le saviez-vous ?

D'ailleurs selon une étude du CREDOC\*\*, 42 % des Français qui vivent en maison individuelle et qui envisagent de transformer leur maison pour gagner de l'espace, préfèrent aménager les combles, tandis que 35 % optent plus facilement pour une véranda et 23 % une extension bâtie de la maison.

Cette enquête montre également que les jeunes actifs avec des enfants ont plutôt tendance à privilégier l'aménagement des combles qui leur permet de créer une suite parentale, une chambre pour les enfants ou des espaces non prévus lors de la conception de la maison (un bureau, un espace de détente, de jeux, de rangement, de bricolage).

### Aménagement des combles : soyez prévoyant !

Il n'est pas rare que la maison de vos rêves devienne vite trop petite... Alors pour gagner du temps et de l'argent, n'oubliez pas d'anticiper, dès la construction de votre maison, vos futurs aménagements et notamment l'exploitation des combles. Parmi les points de vigilance :



Maisons d'en France Ile-de-France

#### • l'accès :

Pensez à l'emplacement de l'escalier qui vous permettra d'accéder aux combles. Sa forme, son côté pratique (surtout si les enfants l'utilisent quotidiennement) seront des points qui mériteront toute votre attention ;

#### • l'isolation :

Pour bénéficier tout au long de l'année d'une température confortable, veuillez à choisir une isolation performante. Environ 30 % des déperditions thermiques de la maison résultent de la toiture ;

#### • la hauteur sous plafond :

Il est important de pouvoir bouger, se déplacer sans être contraint systématiquement de baisser la tête ;

#### • la luminosité :

Pensez aux bienfaits de la lumière naturelle... Simples à poser, les fabricants de fenêtres de toit multiplient aujourd'hui les formes et les formats.

\* Lumicene®\* est aujourd'hui le seul concept de menuiserie bioclimatique du marché. Grâce à ses différentes positions, il optimise les apports solaires.  
\*\* Enquête réalisée fin 2014 pour VELUX®

# 19

## Être au centre du projet

Et si, pour une fois, vous pensiez à vous ? à vos besoins ?  
vos envies ?

**C'est ce que vous permet un projet immobilier de maison neuve. Parce que quand vous faites construire votre futur chez-vous, votre constructeur veille à vous proposer les solutions les plus adaptées à vos souhaits.**

### Définir vos besoins

Où voulez-vous habiter (près de votre travail, au calme, à proximité de commerces) ? Souhaitez-vous y faire s'épanouir vos enfants, y vieillir ? Quel style architectural vous touche ? Aimez-vous bricoler, jardiner ? Voulez-vous mettre l'accent sur des espaces de vie ouverts ou plus intimistes, un coin repos à l'étage ou de plain-pied ? voulez-vous finir les travaux par vous-même ou simplement poser vos valises dans le dressing ? ...

**Avec un projet de construction, osez affirmer vos besoins.** Ils sont pour votre constructeur une source d'informations précieuse et le « cahier des charges » lui permettant de vous proposer ensuite la maison neuve qui y répondra le mieux.



Faire construire, c'est l'assurance d'une maison à son image

### Poser vos questions

En cours de construction, vous restez au centre du projet que vous voyez naître et évoluer lors des visites de chantier programmées tout au long de l'édification. Votre conducteur de travaux est votre interlocuteur principal. La relation de confiance avec lui est primordiale pour vous permettre de vivre pleinement ce projet et vous retrouver, une fois la porte franchie, enfin chez vous.



#### Partager vos expériences

Une fois votre maison terminée, vous avez la possibilité d'inspirer d'autres porteurs de projet ou d'autres personnes qui voudraient bien se lancer mais n'osent pas. Comment ? En permettant à votre constructeur d'organiser une journée portes ouvertes, par exemple, ou en rejoignant les quelque 100 clients qui ont accepté de faire part de leur expérience de construction en vidéo. Scannez ce code et retrouvez les témoignages de nos clients.



# 20

## Faire le choix du tout-confort

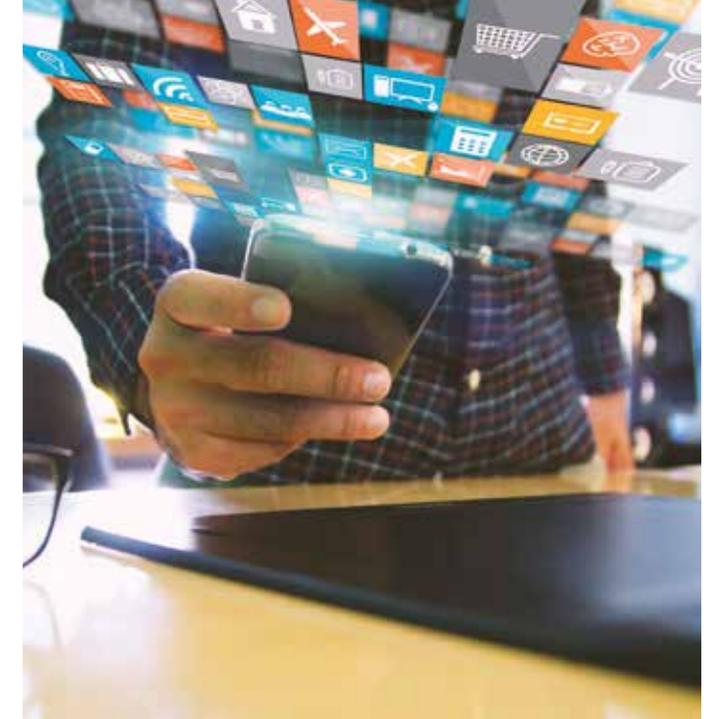
**Faire construire, c'est pouvoir bénéficier des dernières innovations technologiques qui facilitent la vie, mais aussi de quantité de dispositifs agréables d'utilisation, efficaces et moins consommateurs d'énergie.**

Parmi eux, les systèmes connectés, souvent pilotables à distance via des applications dédiées. **Des dispositifs « intelligents » aux fonctions multiples**, qui vous assurent l'ouverture du portail à votre arrivée, une maison à la température voulue grâce à un chauffage géré à distance, un jardin arrosé aux meilleurs moments de la journée, pour une préservation des ressources optimales...

### **Des aménagements multiples qui facilitent la vie au quotidien**

Mais dans une maison moderne, le confort se conjugue à tous les temps et surtout au présent, par des aménagements multiples : une bonne orientation afin de profiter de la lumière naturelle et de la nature de votre sol (pour un garage en sous-sol par exemple), une disposition des pièces adaptées à votre mode de vie (une cuisine en liaison avec le cellier, des chambres de plain-pied intégrant des douches à l'italienne pour avancer sereinement en âge...), etc.

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.



*Faire construire, c'est aussi être connecté à sa maison*

Au quotidien, vous pourrez profiter de volets roulants automatiques même commandables à distance, de l'allumage des lumières automatique en fonction des présences dans les pièces... Autant de solutions qui vous facilitent la vie et vous permettent de vous sentir au mieux chez vous.

## **ZOOM SUR**

### **Une maison connectée**

Constructeur de maisons individuelles depuis 1986, Maisons d'en France a noué des partenariats avec des entreprises nationales et internationales réputées pour leur savoir-faire, afin de faire bénéficier ses clients des meilleures solutions d'aménagement. En matière de maison connectée, Schneider Electric, Delta Dore et Somfy ont développé des offres spécifiques, pouvant répondre aux besoins les plus ciblés.

## 21

## Pour profiter d'une cheminée

*Installé tranquillement dans le canapé ou un fauteuil confortable, face aux flammes, un livre à la main... L'image respire le bien-être chez soi l'hiver.*

*Selon un sondage BVA\* 39 % des Français profitent d'un logement muni d'une cheminée.*

*Un équipement plus facilement appréciable et intégrable dans une maison individuelle neuve.*

Pas d'autorisation à demander à la copropriété, un conduit installé au bon endroit dès la construction pour optimiser sa performance, le choix d'un foyer ouvert ou fermé, un emplacement de stockage du combustible prévu en amont de façon logique et ergonomique...

**Faire construire votre maison offre toutes ces possibilités afin de savourer en toute sérénité la chaleur réconfortante et vivante diffusée par une cheminée.**

### Foyer ouvert ou fermé ? On ferme !

Vous avez choisi de vivre dans une maison neuve équipée d'une cheminée, mais laquelle choisir ? Foyer ouvert (sans porte vitrée ni foyer intégré) ou fermé ? **À foyer ouvert, la cheminée charme par son authenticité, mais pas par ses performances énergétiques.** Celles-ci ne dépassent pas 15 % de rendement, pour une consommation de bois (et donc des manipulations nécessaires) bien plus importante et une entrée d'air froid permanente. D'autant que, en région parisienne, un arrêté préfectoral a été signé en 2015 pour interdire les feux à foyer ouvert, responsables, selon la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE IF) de 23 % des émissions de particules fines. Rien d'étonnant, dès lors, à ce qu'elle ne soit plus éligible au crédit d'impôts.



*Faire construire, c'est pouvoir profiter de la douceur d'un feu de cheminée*

Fermée par une porte vitrée, **la cheminée à foyer fermé, plus coûteuse à l'installation, n'est pas seulement un chauffage d'appoint.** Grâce à des performances élevées (une puissance de chauffe 10 fois supérieure aux foyers ouverts et un généralement supérieur à 70 %, voire plus sur les modèles à double combustion), elle a l'avantage d'être éligible au crédit d'impôts.

Moins de poussière de combustion, une consommation plus faible et une durée de combustion plus lente, donc moins de « corvées de bois » nécessaires, des possibilités de réglage du tirage...

**La cheminée à foyer fermé constitue le cœur d'un intérieur chaleureux et performant, à savourer tout feu tout flamme.**

\* Le logement rêvé des Français, décembre 2015.

### Un poêle et du solaire, c'est possible !

Depuis 30 ans, Maisons d'en France, réseau de constructeurs régionaux engagés en faveur de l'accèsion à la propriété, a conclu des partenariats techniques et industriels avec des acteurs majeurs de la construction. Parmi eux, Les Cheminées Poujolat, leader européen des systèmes d'évacuation de fumée. L'entreprise française a notamment développé, avec Sunwood, un système combinant poêle à bois et énergie solaire, médaillé de bronze lors du Challenge de l'habitat innovant 2017. Idéal pour profiter de la flamme tout en recourant aux EnR, conformément aux réglementations en vigueur.

## 22

## S'exonérer des démarches du permis de construire

*Faire construire sa maison commence bien sûr par une demande de permis de construire... Un précieux sésame sans lequel vous ne pourrez démarrer votre chantier !*

*En choisissant de mandater un constructeur de maisons individuelles qui travaille avec le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle), vous vous exonérerez de toutes ces démarches. C'est uniquement avec votre mandat que votre constructeur pourra s'acquitter de toutes les formalités nécessaires à votre demande de permis de construire, à condition que la surface plancher (ou l'emprise au sol) de votre construction n'excède pas les 170 m<sup>2</sup>.\**

Soulignons que depuis janvier 2013, la demande de permis doit être accompagnée d'un formulaire d'attestation de la réalisation de l'étude de faisabilité et de la prise en compte de la réglementation thermique (RT 2012). Autant de documents que le constructeur se chargera de joindre à votre dossier.

### Deux mois d'attente

Inutile d'appeler sans cesse votre mairie, il vous faudra faire preuve d'un peu de patience, puisque **le délai d'instruction d'une demande de permis de construire pour une maison individuelle est de deux mois minimum** hors zone ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Bien évidemment, ce délai court à compter de la réception en mairie du dossier complet. **L'administration a ensuite un mois**, à compter du dépôt, **pour vous signaler qu'un délai supplémentaire est applicable** (si des services annexes doivent être consultés) ou qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.

Dans ce cas, vous disposez avec votre constructeur d'un délai de trois mois pour compléter votre dossier. **L'instruction d'une demande de permis consiste en fait à vérifier que votre projet est conforme à la réglementation, notamment au Plan local d'urbanisme (PLU).**



Maisons d'en France Lorraine Nord

### Obligation d'affichage

Dès que votre permis de construire est accordé, celui-ci doit être affiché en mairie pendant deux mois, et **sur votre terrain pendant toute la durée du chantier**. Vous avez en effet pour obligation d'installer sur votre terrain un panneau rectangulaire visible depuis la voie publique, stipulant votre nom, la date et le numéro du permis, la surface du terrain, la superficie de plancher autorisée, la hauteur de votre maison, les coordonnées de la mairie où le dossier peut être consulté, les possibilités de recours...

\* Passé ce seuil, l'intervention d'un architecte sera alors nécessaire.

### Durée de validité

**Le permis de construire est valable trois ans.** Si les travaux ne peuvent malheureusement débuter dans ce délai, il est possible de demander à la mairie deux prolongations d'un an chacune. Cette demande doit intervenir deux mois, au moins, avant l'expiration du délai de validité du permis de construire.

# 23

## Choisir son terrain

*Faire construire sa maison nécessite évidemment de choisir et d'acheter un terrain ! Un choix important qui déterminera notamment votre future adresse et bien sûr l'emplacement de votre maison, à savoir sa proximité avec les écoles, les services, les commerces, les transports... N'oubliez pas que l'emplacement fait partie des critères qui impacteront le plus le prix de votre bien en cas de revente.*

*Pour autant, le choix du terrain ne doit pas s'arrêter à l'adresse, un certain nombre de points techniques et juridiques sont à prendre en considération et nécessitent un minimum d'attention.*

### De bonnes bases

À commencer par la nature du sol... Pour construire sur de bonnes bases, il vous faudra examiner votre parcelle, questionner l'entourage ou vous rendre en mairie pour obtenir un minimum d'informations. Un sol argileux, sablonneux, humide ou calcaire peut occasionner des fondations spéciales et donc surenchérir le prix. **Mieux vaut en être averti avant la signature d'un éventuel compromis.**

En cas de doute, faites réaliser une étude de sol... vous gagnerez en sérénité ! Soyez tout aussi vigilant aux risques naturels (inondations, glissements de terrain, séismes, éboulements, avalanches, etc.) ou technologiques (risques industriels, biologiques, etc.) auxquels votre terrain pourrait être exposé. N'hésitez pas à consulter les sites gouvernementaux tels que : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) ou [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)

### Tout est raccord ?

Autres points de contrôle : la superficie du terrain et les limites de propriété. Deux éléments essentiels, ne serait-ce que pour respecter les règles d'urbanisme et les distances d'implantation de votre maison vis-à-vis de la voirie et des riverains. Sans compter que le prix du terrain est calculé en fonction du nombre de mètres carrés, mieux vaut donc vous assurer de la surface de votre parcelle. Si quelques incertitudes persistent tournez-vous vers un géomètre expert qui réalisera un bornage de votre terrain.

Vous devez également être très attentif aux servitudes, c'est-à-dire aux droits de passage des voisins sur votre terrain, et à la viabilisation de la parcelle. En d'autres termes, est-elle raccordée à la voirie et aux différents réseaux (VRD) ? L'eau, l'électricité, le gaz arrivent-ils en limite de votre terrain ? Les systèmes d'évacuation d'eaux usées et pluviales sont-ils en place ? Autant de points à vérifier rapidement pour éviter toutes déconvenues, notamment financières, puisque les travaux de viabilisation, s'ils n'ont pas été faits au préalable, seront à votre charge.



Maisons d'en France Touraine - Val de Loire

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.

### Dans les règles !

Enfin, il est primordial avant d'acheter un terrain de contrôler sa constructibilité. De quelle façon ? En consultant, en mairie, le PLU (Plan local d'urbanisme) de votre commune. C'est lui qui délimite les zones d'habitation, les zones industrielles et agricoles, et qui fixe la nature des constructions qui peuvent être édifiées. N'oubliez pas de demander, toujours en mairie, un certificat d'urbanisme pour connaître les règles d'urbanisme applicables sur votre terrain. Bien entendu, si votre parcelle est en secteur sauvegardé ou dans une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), le parcours administratif sera bien plus long et les règles beaucoup plus strictes.

## ZOOM SUR

### Diffus ou groupé ?

Lorsque vous recherchez un terrain, le choix s'offre à vous... entre une parcelle en « secteur diffus » (dite aussi « isolée ») ou une parcelle en lotissement. « Isolée » ne signifie pas nécessairement perdue en pleine campagne, loin de tout et sans commodités. Il s'agit en fait d'un terrain vendu par un particulier qui peut accueillir n'importe quel type de maison à condition que la construction respecte les règles d'urbanisme. Notons toutefois qu'une parcelle isolée n'est pas nécessairement viabilisée, c'est-à-dire raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'assainissement, etc. A contrario, un terrain en lotissement, ou « groupé », vous assure d'être propriétaire d'une parcelle bornée, viabilisée, équipée et prête à bâtir. Seul engagement : vous devrez vous conformer aux règles de construction définies par l'aménageur et qui peuvent être quelquefois plus contraignantes que celles du PLU.

# 24

## Faites le choix du durable

Depuis l'application de la réglementation thermique 2012 (RT2012), toutes les maisons neuves doivent afficher des performances énergétiques élevées et avoir recours à minima à une énergie renouvelable, que ce soit pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire. Un mix énergétique rendu obligatoire mais qui vous assure d'être propriétaire d'une habitation écoresponsable. À savoir, une maison capable de faire face aux défis climatiques et de faire diminuer significativement votre facture énergétique.

Outre des principes constructifs judicieux (orientation de la maison pour un ensoleillement maximal des pièces de vie, surfaces vitrées équivalant à 1/6<sup>e</sup> de la surface de la maison, soit 17% de la surface habitable, pergolas "intelligentes" pour assurer le confort d'été...) et des matériaux performants, (vitrages, isolation...) il vous faudra donc choisir rapidement votre énergie renouvelable. Face à une offre énergétique relativement large, il ne tient qu'à vous de faire le bon choix tant au niveau technique qu'économique.

### Choisissez la bonne association

L'une des solutions les plus courantes en maison individuelle reste la **pompe à chaleur (PAC)** dite air/eau qui utilise les calories de l'air extérieur pour chauffer la maison. Il n'est pas rare que cette PAC soit **couplée avec un ballon thermodynamique** qui assure alors la production d'eau chaude sanitaire ou avec des panneaux solaires thermiques reliés à un ballon solaire multifonction. **Un couplage un peu moins habituel mais à très haute efficacité !**

Autre solution utilisée, si votre maison est raccordée au réseau de gaz naturel : l'option chaudière à condensation + ballon d'eau thermodynamique ou encore le couplage chaudière + chauffe-eau solaire individuel (CESI) qui capte l'énergie solaire servant à chauffer l'eau sanitaire.

### Des solutions prêtes pour la transition énergétique

Des solutions innovantes et performantes qui ne vont cesser d'évoluer. Certains équipements sont déjà promus à un bel avenir dans la maison individuelle... C'est le cas de la pile à combustible au gaz naturel qui apparaît comme la technologie de micro-cogénération la plus prometteuse. Dans une démarche d'autoconsommation, jusqu'à 80 % de l'électricité produite par la pile à combustible peut être utilisée directement dans la maison.



Faire construire, c'est pouvoir mixer les énergies



### Le saviez-vous ?

Selon la 7<sup>e</sup> édition du baromètre annuel OpinionWay pour Qualit'EnR, publiée en janvier 2017, la confiance des Français dans les énergies renouvelables est au beau fixe : 96 % expriment leur confiance dans au moins une de ces énergies et 98 % encouragent le développement d'au moins une filière verte ! Ils souhaitent voir se développer le solaire thermique (92 %), l'éolien (85 %), les pompes à chaleur (83 %), les panneaux photovoltaïques (82 %) et le bois-énergie (69 %). Toujours dans cette même enquête, un Français sur trois déclare être équipé d'un dispositif utilisant des énergies renouvelables (32 %). De fortes disparités subsistent entre propriétaires et locataires. Les premiers, disposant de davantage de liberté dans les aménagements de leur domicile, sont équipés à 43 % d'au moins un dispositif produisant de l'énergie renouvelable, alors que ce chiffre est de seulement 13 % chez les locataires.

## ZOOM SUR

Face aux enjeux environnementaux qui se présentent à ses clients, Maisons d'en France Lorraine-Nord, en partenariat avec Viessmann, a commercialisé fin 2015 la première maison neuve RT2012 à pile combustible. Une construction de 138 m<sup>2</sup>, à énergie positive, située en Moselle et médaillée d'or aux Challenge LCA-FFB 2016.

« L'arrivée d'une technologie comme la pile à combustible Viessmann est une réponse immédiate et concrète pour l'avenir face aux enjeux de notre environnement. C'est avec un esprit de partenariat et de coopération que nous nous sommes inscrits dans ce projet responsable, explique Alain Coutelot, président de Maisons d'en France. En utilisant le gaz naturel comme source d'énergie polyvalente, la pile à combustible assure dans cette maison une production d'électricité renouvelable qui génère en particulier un gain de 130 kWhep/m<sup>2</sup>.an. Cette première construction -que nous avons réalisée il y a maintenant deux ans- produit 25 % d'énergie en plus que ce qu'elle consomme. Elle atteint ainsi aisément le niveau Bepos (bâtiment à énergie positive). »

## 25

Partir sur des  
bases saines

*Selon une enquête menée par OpinionWay au cours du premier semestre 2014, 60 % des Français disent avoir fait des travaux avant d'emménager dans leur logement afin de se sentir bien chez eux...*

*En décidant de faire construire, vous obtenez la garantie d'un projet élaboré sur des bases solides, selon les dernières normes en vigueur. Vous vous assurez d'un confort à votre image et d'une sérénité quant à votre budget car votre maison ne nécessitera pas de rénovation avant un certain nombre d'années.*

### Une maison à votre image...

En faisant construire votre maison, vous aurez l'assurance d'avoir suivi, des plans jusqu'à la remise des clés, **l'ensemble des étapes menant à la réalisation qui vous ressemble et qui répond à vos habitudes de vie.**

Sauf si vous souhaitez opter pour une maison dont vous assurerez vous-même les finitions, vous pouvez donc prendre pied dans une habitation bâtie et aménagée selon vos goûts autant que vos besoins et simplement poser vos valises dans le dressing.

### ...et sans passif constructif

Sécurisée par une adaptation préalable au sol, une attention particulière portée à son orientation, le recours à des matériaux modernes et à des équipements performants et innovants, des garanties de construction assurées par le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle) en termes de prix, de délais et d'assurances dommages-ouvrage, des exigences constructives élevées saluées par des normes et des labels de qualité..., la maison neuve est une source de sérénité supplémentaire. **Elle vous assure de ne pas avoir à envisager de travaux lourds dans les années à venir.**



Maisons d'en France Champagne & Lorraine Sud

Avant de faire construire dans l'Aube avec Maisons d'en France Champagne & Lorraine sud, au cœur d'un petit village à proximité de Troyes, monsieur et madame Dollat rêvaient de s'installer dans un corps de ferme ou une longère... Mais leur projet s'est rapidement révélé impossible à réaliser d'un point de vue financier.

En faisant confiance à Maisons d'en France, réseau de constructeurs régionaux qui met, depuis plus de 30 ans, son savoir-faire au service des porteurs d'un projet de maison individuelle, monsieur et madame Dollat ont pu accéder

à la propriété, s'offrir une maison moderne respectueuse des normes actuelles, bénéficiant du confort du neuf et du charme de l'ancien grâce à une décoration intérieure faite de matériaux authentiques.



Retrouvez le témoignage de monsieur et madame Dollat en vidéo ici !



## 26

## Aménager

## son extérieur

« Cultiver son jardin » nul besoin de relire Voltaire pour ressentir les bienfaits d'un espace de verdure autour de sa maison.

Si pour certains, le jardin sera plutôt un havre de paix loin de l'agitation citadine et des embouteillages urbains, pour d'autres, il restera surtout un lieu de partage, une invitation à profiter des beaux jours avec ses proches et ses amis.

Selon un récent sondage\*, une majorité de Français veulent avoir aujourd'hui une terrasse/un balcon ou une maison avec jardin.

En d'autres termes, ils aspirent tout simplement à un logement ouvert sur l'extérieur où le jardin et la terrasse servent de transition douce entre l'habitat et la nature.

En 2015, une enquête menée par Mon Eden / Rustica / CCM Benchmark, révélait également qu'« un Français sur deux considère que le jardin est l'une des deux pièces qui donne le plus de valeur à son habitation ».

### La culture du plaisir

Crédité d'autant d'attention que l'agencement intérieur, le jardin est aujourd'hui pensé pour remplir au mieux ses fonctions d'espace créatif ou récréatif, de lieu de détente ou de convivialité.

Terrasse, pergola, tonnelle, cuisine d'été, libre à vous de choisir l'aménagement ou l'équipement qui se prête le mieux à vos envies, à votre perception de l'« outdoor living », du plaisir de vivre à l'extérieur...



Maisons d'en France Touraine - Val de Loire

### Une pièce à ciel ouvert

Devenue quasi incontournable, la terrasse est certainement l'élément qui symbolise aujourd'hui le mieux ce lien entre l'intérieur et l'extérieur.

Que vous la préfériez directement accessible depuis la maison pour profiter du concept « vie dehors / vie dedans » ou totalement dissociée pour mieux vous isoler dans un endroit calme et indépendant, la terrasse s'appréhende comme une véritable pièce à vivre... que certains -adeptes de la cuisine à la plancha et des barbecues- iront même jusqu'à transformer en cuisine d'été.

Même chose du côté des pergolas qui se déclinent dans toutes les versions. En bois ou en PVC, en aluminium ou en fer, connectées ou bioclimatiques, recyclables ou design, adossées à la maison ou indépendantes, inclinées ou horizontales, les pergolas s'adaptent à toutes les situations et à toutes les configurations. Reste à définir votre mode de vie et surtout votre conception du jardin !

## ZOOM SUR

**LUMICENE® est aussi une bonne alternative pour ceux et celles qui cherchent à profiter différemment de leur jardin... Ce n'est ni une fenêtre, ni un bow-window, ni une terrasse, ni une véranda, mais un espace de vie à part entière qui respecte les obligations de la réglementation thermique et réinvente totalement la relation intérieur/extérieur.**

[www.lumicene.com](http://www.lumicene.com)

\*Article « À quoi ressemble le logement idéal des Français ? » Les Echos février 2017

# 27

## Emménager à temps

Le déménagement peut être pour certains une véritable source de stress... Il arriverait d'ailleurs en troisième position des facteurs de fragilisation, juste après le deuil et le licenciement. Un résultat assez surprenant mais qui s'explique assez facilement.

Parmi les facteurs anxigènes : **la rupture avec son mode de vie, son environnement...** mais aussi la réminiscence de certains événements. Lorsqu'on fait ses cartons, on ne se contente pas de trier livres, bibelots, vêtements, on redécouvre souvent de vieux albums photos, quelques lettres... bref, c'est le moment d'activer sa mémoire et de laisser les souvenirs -bons ou mauvais- remonter à la surface.

### Une maison sous garanties

Autre source d'inquiétude : **la gestion des démarches administratives**, ne serait-ce que l'envoi de votre préavis pour la résiliation de votre bail, si vous êtes en location... Mon futur logement sera-t-il terminé dans les temps ? Comment être sûr de la date de mon déménagement ? Les interrogations sont nombreuses et souvent toutes plus angoissantes les unes que les autres...



*Faire construire, c'est la garantie d'une maison livrée dans les délais*

En faisant construire votre maison et en choisissant de mandater un constructeur de maisons individuelles qui travaille avec le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle), vous vous exonérez de toute cette kyrielle de questions.

Le CCMI **offre des garanties solides et pérennes dont notamment une « garantie de livraison à prix et délais convenus »**, ce qui vous assure que votre maison sera achevée, quoi qu'il arrive dans le délai et au prix convenus avec votre constructeur.

Cette garantie est obligatoire. À défaut, le constructeur qui entreprend l'exécution de travaux sans avoir obtenu cette garantie de livraison est passible de sanctions pénales. Elle est délivrée en général par un établissement financier ou par une compagnie d'assurances (un garant) et doit être annexée au contrat de construction.

## 28

Maîtriser l'orientation  
de sa maison

*Faire construire, c'est choisir l'orientation et la disposition de chacune des pièces de sa maison. Une bonne exposition fait partie aujourd'hui des exigences de la réglementation thermique, la RT 2012. Car au-delà de créer une ambiance agréable à vivre, de vous offrir un confort d'usage pièce par pièce, l'orientation aura un impact direct sur votre facture de chauffage. L'ensoleillement peut réduire jusqu'à 30 % de vos consommations de chauffage...*

*Il est donc essentiel de privilégier un éclairage naturel maximal et de profiter de l'inertie calorifique solaire pour chauffer votre maison ou à contrario de bénéficier de la fraîcheur de certaines zones plus abritées.*

## Plein sud pour les pièces de vie

Le sud reste l'exposition idéale pour les pièces de vie... c'est celle qui offrira la meilleure luminosité et le meilleur confort thermique. Fréquentés tout au long de la journée, séjour, salon et salle à manger sont des pièces qui doivent profiter d'un bel ensoleillement et de grandes ouvertures pour maximiser les apports solaires. Sachant que vous pourrez toujours vous protéger d'une éventuelle surchauffe en été grâce à des stores ou des débords de toiture correctement dimensionnés voire des brise-soleil orientables.



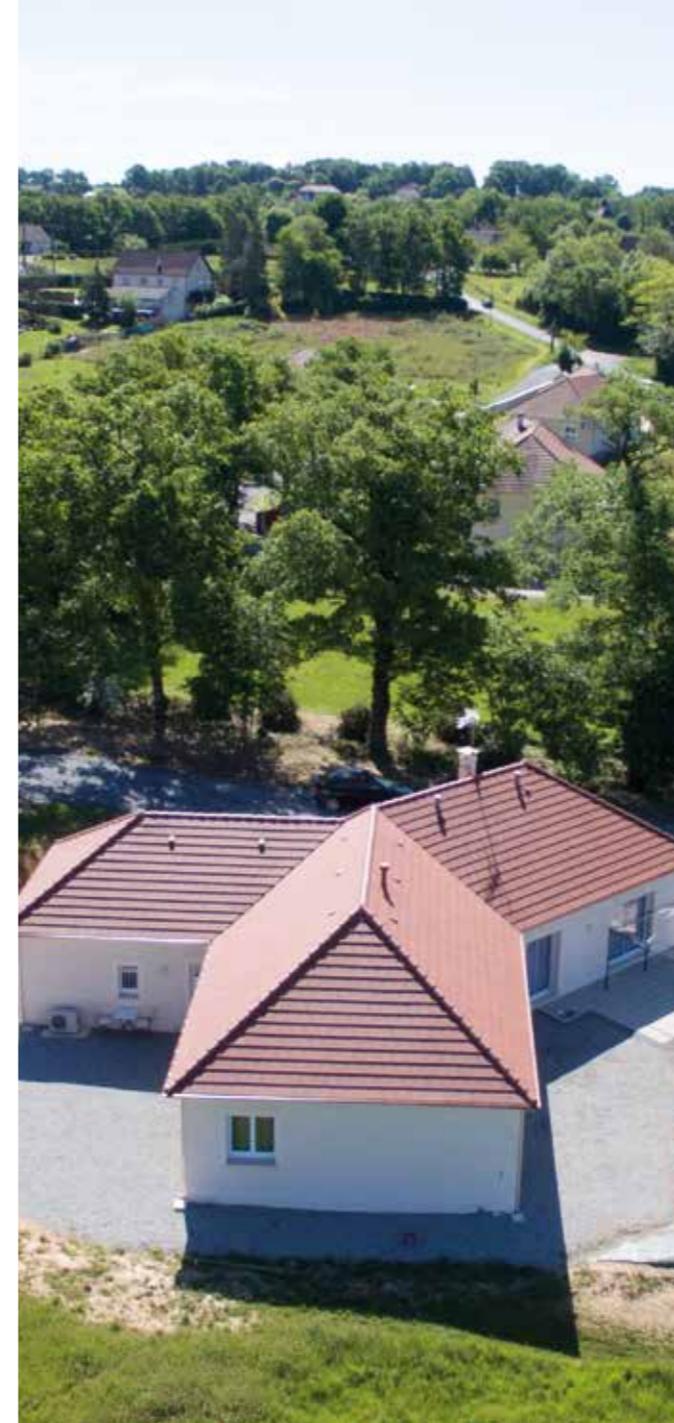
## Le saviez-vous ?

## Trouver la bonne parade...

La physionomie du terrain, sa pente, sa taille, les règles d'urbanisme peuvent limiter vos choix et vous imposer parfois une marge de manœuvre assez limitée pour orienter votre maison.

Pas d'inquiétude, votre constructeur vous aidera à trouver des solutions, ne serait-ce qu'en renforçant l'isolation des combles et des murs ou en modifiant quelque peu l'architecture de votre maison.

La création d'un étage, le choix d'une orientation est-ouest traversante pour les pièces de vie peuvent être de bonnes options pour optimiser l'éclairage de vos pièces, favoriser les apports solaires et obtenir un confort thermique satisfaisant.



Maisons d'en France Massif-Central

## Au nord, les espaces de stockage et les pièces utilitaires

Salles de bains, salles d'eau, WC, penderies, garages, celliers ou buanderies restent des pièces beaucoup moins convoitées la journée qui trouveront leur place plein nord, l'exposition la plus froide de la maison car la moins ensoleillée. La chambre d'amis et le bureau (si vous ne travaillez pas à domicile !) pourront également être positionnés au nord et servir de « zone tampon » entre l'extérieur et les pièces de vie. Ce qui permettra de réduire les déperditions de chaleur l'hiver et de conserver une certaine fraîcheur l'été.

## L'est, le sud-est et le sud-ouest pour les chambres et la cuisine

Fréquentées essentiellement le matin et le soir, les chambres seront plutôt implantées à l'est ou au sud-est pour profiter de la lumière du matin et être protégées du soleil l'après-midi. Même raisonnement pour la cuisine qui sera de préférence orientée au sud-est ou au sud-ouest si elle est placée dans la continuité du salon et que vous choisissiez d'y prendre certains de vos repas.

Vous l'aurez compris plutôt qu'étudier l'orientation globale de votre maison, il est préférable de penser à l'orientation de chaque pièce indépendamment les unes des autres et en fonction de vos habitudes de vie. Bien sûr, votre constructeur vous accompagnera dans la réalisation des plans de votre maison et vous conseillera au mieux sur son agencement et son organisation.

# 29

## Avoir un bien à transmettre

L'engouement des Français pour l'immobilier est réel. Leurs principaux objectifs : la sécurité et la stabilité.

Nombreux sont ceux qui considèrent la pierre comme une valeur refuge, un placement idéal, sans risque, de « bon père de famille » comme disent certains.

### ? Le saviez-vous ?

**Pour preuve : ce récent sondage réalisé par Opinionway pour Atland\* qui met en valeur la préférence marquée des Français pour la « pierre physique » ... 60 % des personnes interrogées considèrent, en effet, l'investissement immobilier comme le placement le plus sûr devant l'assurance vie et loin devant les placements en bourse.**

Faire construire sa maison reste donc une excellente façon de se constituer un patrimoine et surtout d'avoir un bien à transmettre à ses enfants.

\* Enquête réalisée en janvier 2017



*Faire construire, c'est anticiper l'avenir*

## ZOOM SUR

### Prévoir sa transmission

Mais qui dit transmission, dit aussi anticipation et ce, pour payer moins de droits de succession... Le démembrement de propriété est un bon moyen de diminuer le poids du patrimoine soumis aux droits de succession. Le principe ? Séparer l'usufruit de la nue-propriété ou en d'autres termes donner la nue-propriété de votre maison à vos enfants, tout en conservant vous-même l'usufruit de votre bien. Ce qui vous permet d'anticiper votre transmission, en ayant donné votre bien de votre vivant, sans pour autant vous en démunir... L'intérêt de cette opération ? C'est un intérêt fiscal. Puisque seule la nue-propriété est imposée aux droits de donation. Les bénéficiaires, en l'occurrence vos enfants, deviennent propriétaires d'un bien dont la valeur taxable est inférieure à la valeur réelle. La valeur taxable est celle de la nue-propriété du bien (et non celle de la valeur totale de la maison) qui dépend alors de l'âge de l'usufruitier au moment de la donation. Pour conclure : plus vous anticiperez la transmission de votre maison à vos enfants et moins son coût sera élevé !

# 30

## Une maison selon vos besoins

*Pour de nombreux Français, le fait de ne pas trouver satisfaction dans l'offre de logements existants constitue « la » raison principale à franchir le pas vers la construction neuve.*

Faire construire sa maison, c'est en effet s'offrir un toit qui répond à ses besoins et à son mode de vie. Selon une enquête\*, par l'institut de sondage Yougov pour PAP Évènements, près d'un Français sur deux aimerait faire construire sa maison, un désir encore plus important pour les jeunes générations (25-24 ans).

Et loin d'imaginer leur maison totalement futuriste, les Français recherchent plutôt le calme et le confort. Un havre de paix dans lequel sont réunis espace, lumière, facilité d'usage et jardin. Toujours selon cette enquête, leurs attentes et leurs besoins restent assez traditionnels puisque 7 Français sur 10 préfèrent habiter dans une maison avec plusieurs chambres, adaptée à l'agrandissement de la famille et ouverte sur l'extérieur. Et pour s'y sentir bien, ils souhaitent pouvoir personnaliser leur aménagement.

\* La « maison rêvée des Français », réalisée en 2016



Maisons d'en France Nord Pas-de-Calais

### Des espaces sur mesure

Des souhaits qui bien sûr sont liés au mode de vie ou aux habitudes des ménages. À chacun son cahier des charges... Si pour certains il sera essentiel d'avoir une grande pièce à vivre avec une cuisine ouverte comme gage de convivialité, pour d'autres l'accent sera mis sur le coin nuit, symbole de tranquillité ou de « mini-chez-soi » au sein de la maison. L'avantage de faire construire, c'est de penser ou de créer des espaces appropriés à sa configuration familiale mais également aux loisirs ou aux passe-temps des petits et des grands. Les combles aménageables en sont un bon exemple. Souvent transformés en bureau ou en chambre d'ado, les combles peuvent aussi se convertir aisément en atelier d'artiste ou en salle de jeux. Idem du côté du garage qui n'est plus aujourd'hui uniquement dédié au rangement des voitures, vélos ou motos...



Avoir une maison qui répond parfaitement à ses attentes en termes de superficie et de budget, c'est ce qui a motivé monsieur Casamian à faire construire, dans le département de l'Hérault, avec Maisons d'en France. Retrouvez son témoignage en vidéo ici.



# 31

## Préparer un rapprochement

*Faire construire sa maison peut être un bon moyen de se rapprocher de son cocon familial, de sa région d'origine. Selon un récent sondage réalisé par le Crédoc pour le magazine « Notre Temps », un Français sur deux serait tenté par un changement de région à l'heure de la retraite.*

*Les raisons ? Le passage à la retraite marque une période particulière de notre vie associée à des bouleversements significatifs auxquels il est important de se préparer tant matériellement, humainement que socialement. Pour beaucoup, le changement de région est ni plus ni moins motivé par un besoin de « retour aux sources », une envie de retrouver ses proches, de combattre une sorte d'isolement.*

### La règle d'or

Mais qui dit rapprochement familial, dit aussi qualité de l'environnement, qualité de la desserte routière ou ferroviaire, proximité des transports urbains, des équipements culturels et sportifs... bref, autant **de facteurs fondamentaux à ne pas négliger** dans un projet d'acquisition et ce, quelles qu'en soient les motivations.

Faire construire pour retrouver les douceurs de son enfance ou des souvenirs de vacances ne doit vous faire oublier la règle d'or de tout achat immobilier : **le choix de l'emplacement !**

Il n'est pas rare, qu'après une ou deux décennies passées dans l'agitation urbaine, vous ayez envie de retrouver une certaine sérénité. Il semble alors naturel de se rapprocher de lieux connus, telle que la commune qui a bercé votre adolescence...

Même si notre mémoire est souvent sélective, n'hésitez à faire quelques efforts pour vous projeter dans une ville qui ne présentera peut-être plus autant d'attraits qu'à l'époque de votre enfance ou de votre adolescence.



Maisons d'en France Sud-Ouest

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.

### Un investissement gagnant

Enfin, choisir de faire construire pour vivre à proximité de sa famille au moment de la retraite ou dès que les enfants auront quitté le giron familial est aussi une façon tout simplement de réaliser un investissement, à condition d'avoir su anticiper son départ et d'avoir mis son bien en location avant de déménager.

Une façon intelligente de préparer sa retraite sereinement, de bâtir un patrimoine et de payer pour partie sa maison avec les loyers versés par le locataire et les économies d'impôts du dispositif Pinel qui, rappelons-le, a été prolongé jusqu'en 2021 et sera désormais réservé aux opérations réalisées dans les zones A, A bis et B1 du territoire.

## ZOOM SUR

### Le Pinel en bref

**Réservé aux locations vides, le dispositif Pinel est une déduction d'impôt qui varie selon la durée de location. Elle s'élève à 12 % du prix du projet (maison et terrain) sur six ans, 18 % sur neuf ans ou 21 % sur douze ans.**

**Elle est calculée sur un maximum de 300,000 €. Au mieux, vous retranchez directement de vos impôts 36,000, 54,000 ou 63,000 €. Vous pouvez louer la maison à un membre de votre famille (ascendant ou descendant) à condition que celui-ci soit détaché de votre foyer fiscal.**

**Les conditions pour bénéficier du Pinel ? Vous devez respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire ainsi que les zones d'application.**

# 32

## Capitaliser avec l'investissement locatif

*La conjoncture actuelle reste favorable à la pierre : avec des taux qui avoisinent les 1,8 % en 2018, il est possible d'acquérir une maison neuve et de la mettre en location. Un investissement qui ne manque pas d'intérêt et qui peut notamment vous aider à préparer votre retraite ! La maison neuve vous permet en effet d'avoir un bien de qualité, aux prestations soignées, avec une bonne rentabilité et de limiter le coût des travaux d'entretien voire de rénovation. Les loyers perçus financent l'opération et la valeur de votre bien augmente avec le temps. L'immobilier neuf est un placement pérenne qui vous permet de consolider votre patrimoine, de diversifier vos revenus et de profiter d'une fiscalité avantageuse selon les régimes.*

### La maison individuelle : une valeur sûre

Idéale pour se retrouver en famille, la maison individuelle est largement plébiscitée par les familles. Selon un récent sondage\*, pour 71 % des Français, la maison individuelle constitue le logement idéal. Une chambre pour chaque enfant, une pièce de vie lumineuse, un garage, un jardin... la maison neuve ne manque pas d'arguments. Et sur un marché locatif en tension, elle constitue un bien très convoité. En périphérie des villes moyennes et des grandes agglomérations, tous les agents immobiliers font l'expérience d'une demande locative forte, sans pouvoir toutefois y répondre.

### En phase avec les attentes des locataires

Selon une enquête Harris Interactive sur les attentes des locataires\*\* en matière de logement, 8 locataires sur 10 se disent satisfaits de la relation qu'ils entretiennent avec leur propriétaire. Les locataires accordent une attention particulière à l'isolation thermique du bien immobilier mais aussi à sa conformité avec les normes réglementaires et à la qualité de son aménagement. Vous l'avez compris : **en tant que propriétaire-bailleur, proposer une maison neuve vous donnera toujours un sérieux avantage sans les inconvénients d'une copropriété.**

\* Article paru dans *Le Figaro* en février 2017 :  
« Voici à quoi ressemble le logement idéal des Français »

\*\* Enquête Harris Interactive propriétaires-professionnels-politiques, ce-que-veulent-les-locataires-en-2017



Maisons d'en France Normandie

### Laissez-vous guider

Avec un délai de construction de 10 à 12 mois (contre 18 mois en moyenne dans le collectif), la maison individuelle reste rapidement accessible. Sans compter qu'en faisant construire votre maison avec un constructeur de maisons individuelles qui travaille avec le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle), vous aurez l'assurance d'être livré dans les temps.

Le CCMI, qui est un contrat réglementé, offre en effet des garanties solides et pérennes dont notamment une « garantie de livraison à prix et délais convenus », ce qui vous assure que votre maison sera achevée, quoi qu'il arrive dans le délai et au prix convenus avec votre constructeur.

Cette garantie est obligatoire. À défaut, le constructeur qui entreprend l'exécution de travaux sans avoir obtenu cette garantie de livraison est passible de sanctions pénales.

## ZOOM SUR

### Loi Pinel : un dispositif incitatif

Enfin, investir dans une maison individuelle est une façon intelligente de préparer sa retraite sereinement, de bâtir un patrimoine et de payer pour partie son bien avec les loyers versés par le locataire et les économies d'impôts du dispositif Pinel qui a été prolongé jusqu'en 2021 et sera désormais réservé aux opérations réalisées dans les zones A, A bis et B1 du territoire. Avec le dispositif Pinel, vous bénéficiez d'une réduction d'impôts pour l'achat d'un logement neuf que vous vous engagez à louer pour une durée déterminée. Le montant de l'avantage fiscal dépend de la durée de location :

- 21 % du prix pour une durée de location de 12 ans,
- 18 % du prix pour une durée de location de 9 ans
- 12 % du prix pour une durée de location de 6 ans.

Vous devez respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire, variables en fonction de la localisation du bien et de sa surface. Le dispositif s'étend à la sphère familiale à condition qu'ascendant ou descendant soit détaché de votre foyer fiscal : vous pourrez donc faire construire une maison neuve pour y loger votre ou vos enfant(s), tout en bénéficiant des avantages fiscaux afférents.



# 33

## Vivre dans une maison qui rapporte

Aujourd'hui, il vous est possible de vivre dans une maison qui produit autant d'énergie qu'elle n'en consomme. La maison de demain, quant à elle, sera capable de produire un excédent d'énergie grâce à des éléments tels que la récupération de chaleur sur l'air vicié, des fenêtres performantes, une isolation thermique encore plus pointue mais aussi aux changements de comportement des consommateurs.

### Faire construire sa maison, c'est profiter de principes constructifs innovants

Faire construire sa maison à énergie positive est une perspective réjouissante pour la planète. C'est aussi un investissement rentable et bénéfique en cas de revente. Mais c'est également un bien-être au quotidien :

- Conception bioclimatique optimisant les apports naturels
- Chauffage à l'aide de panneaux solaires
- Fenêtres à haute performance
- Régulation thermique avec des matériaux spécifiques
- Gestion automatique de la température intérieure
- Production d'énergie renouvelable

\* Ademe : chiffres clés - Climat, air, énergie - édition 2015

\*\* Étude Statista : Estimation du nombre de foyers en autoconsommation d'électricité en France en 2017



Faire construire c'est optimiser son énergie

### Une maison à énergie positive, qu'est-ce que ça change ?

En 2020, la réglementation thermique se montrera encore plus ambitieuse ; en ciblant l'empreinte carbone et la qualité de l'air, les nouvelles maisons donneront la priorité aux matériaux naturels et pourront produire plus d'énergie qu'elles ne consomment. En plus d'augmenter votre confort de vie, cela pourrait annuler votre facture de chauffage et vous aider à rentabiliser votre investissement !



### Le saviez-vous ?

Selon les chiffres publiés par l'Ademe en 2015\* le parc immobilier est le premier consommateur d'énergie en France ! Pour pallier cette dépense, les matériaux et techniques ne cessent d'évoluer.

En 1975 une maison consommait plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>.an, aujourd'hui elle n'en consomme que 50.

En 2017, 20 000 foyers français\*\* ont utilisé de l'électricité qu'ils ont produit eux-mêmes. Depuis 2017, un foyer producteur d'énergie renouvelable n'est plus dans l'obligation de la revendre et l'autoconsommation peut même devenir collective !

## 34

La sécurité d'un

SAV performant

en cas de soucis

*Faire construire sa maison est le projet d'une vie. Avec des garanties sécurisantes et l'assurance d'être accompagné même après la construction, vous aurez le plaisir de profiter, tout en sérénité, d'une maison réalisée à votre image et selon vos besoins.*

Le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) vous permet de bénéficier de dispositions qui assurent notamment la livraison de la maison à prix et délais convenus, la garantie dommages-ouvrage... et lorsque le service après-vente fait partie des garanties que vous propose votre constructeur, comment ne pas être rassuré sur la réalisation de son projet.

### Pour une remise des clés sereine

La construction de votre maison est terminée ? **Vous allez pouvoir acter la réception de votre maison** dans les délais convenus. À ce stade du projet, vous pouvez ressentir un agréable sentiment d'aboutissement et être enthousiaste à l'idée de découvrir votre maison achevée.

**La visite préalable à la réception avec votre conducteur de travaux est essentielle** pour vérifier point après point la conformité des ouvrages et les retouches éventuelles pour envisager sereinement la réception de vos travaux.

De l'aspect extérieur aux finitions, tout est passé soigneusement en revue : façade, menuiseries, vide-sanitaire, VMC, revêtements, peintures, prises électriques, robinets, interrupteurs, joints...

**Votre conducteur de travaux prend le temps nécessaire** pour vous guider dans cette visite minutieuse. Vous bénéficiez encore de 8 jours pour signaler des défauts qui vous apparaîtraient à l'usage.



Faire construire, c'est être accompagné même après la livraison

Vous pouvez si vous le souhaitez, vous faire accompagner d'un professionnel. C'est possible dans le cadre du CCMI, dès lors que celui-ci dispose de tous les agréments et assurances professionnelles. Sachez toutefois que cette mesure ne vous permet plus de disposer du délai de 8 jours évoqué précédemment.

### Vous émettez une réserve

Vous constatez un défaut ? **Vos réserves sont consignées dans un procès-verbal signé conjointement** entre votre constructeur et vous-même, le service après-vente prend alors en charge les travaux nécessaires afin de vous livrer une maison conforme à vos aspirations

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.

## ZOOM SUR

**Vous pouvez alors maintenant profiter pleinement de votre maison, votre constructeur reste proche de vous grâce aux autres garanties\* de votre CCMI :**

- **La garantie de parfait achèvement** oblige votre constructeur à réparer les désordres constatés pendant l'année qui suit les travaux.
- **La garantie de bon fonctionnement** vous protège pendant 2 ans contre les défauts de fonctionnement des équipements.
- **La garantie Dommages Ouvrage** couvre le bien pendant 10 ans, même s'il est acquis par d'autres personnes. Elle protège contre les risques liés à la structure de la maison et qui la rendent impropre à l'habitation.
- **La garantie décennale** couvre les entreprises pendant 10 ans sur les seuls travaux qu'ils ont réalisés.

## 35

## Maîtriser son budget

*Faire construire, c'est choisir d'avoir une maison neuve qui répond aux nouvelles normes et aux nouvelles réglementations et qui sera donc économe en énergie... ce qui vous permettra de diminuer vos charges et vos factures et par conséquent de maîtriser votre budget.*

*Un budget qui, dès le démarrage de votre chantier, sera de toute façon sécurisé grâce au contrat de construction de maison individuelle.*

### Un prix ferme et définitif !

En effet, en mandatant un constructeur qui travaille avec le CCMI, vous serez assuré de n'avoir aucune mauvaise surprise !

Le prix indiqué dans le contrat restera ferme et définitif. Il correspondra précisément au coût total de votre construction, à savoir celui de la maison à proprement parler et le coût des travaux réservés, c'est-à-dire ceux que vous réaliserez vous-mêmes.

Sachez que votre constructeur ne peut pas vous demander d'argent avant la signature du CCMI. Il peut éventuellement exiger, si une clause du contrat le prévoit, qu'un dépôt de garantie de 3 % maximum du prix soit versé sur un compte spécifique, auprès d'un organisme habilité. À défaut de réalisation des conditions suspensives dans le délai prévu au contrat ou si vous vous rétractez dans le délai de sept jours, ce dépôt de garantie vous sera remboursé sans retenue ni pénalité.

Si au moment de la signature du CCMI, votre constructeur peut justifier d'une garantie de remboursement, le contrat peut alors prévoir, à la place du dépôt de garantie, le versement d'une somme égale à 5 % du prix de la maison. Dans ce cas de figure, un autre dépôt d'une somme équivalente sera également réclamé lors de l'obtention du permis de construire.



Faire construire, c'est définir un budget précis et sans surprise

### Un paiement échelonné

Autre avantage du CCMI : vous payez votre maison au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sachant que 75 % du prix doivent avoir été payés à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air.

Cet échelonnement varie selon que le constructeur est titulaire ou non d'une garantie de remboursement.

Dans le premier cas, 15 % des fonds doivent être versés avant l'ouverture du chantier.

Avec Maisons d'en France, vous bénéficiez d'une garantie de remboursement d'acompte, délivrée par un organisme de caution indépendant, gage du sérieux des 18 constructeurs régionaux.

## 36

## Avoir une maison adaptée à ses envies

*Faire construire sa maison est le moyen de concevoir l'habitation de ses rêves dans les moindres détails. Cette maison sera votre cocon familial et votre constructeur est à votre écoute pour donner vie à votre projet. Il vous conseille et vous accompagne dans vos choix, c'est lui qui transforme vos besoins et vos envies en plans, en tenant compte du terrain, de sa forme, du mode de vie de votre famille, de son budget mais aussi des règles d'urbanisme des communes.*

### Une maison pensée dans ses moindres détails...

Personnaliser sa maison permet de lui donner le cachet qui la rendra unique. Cela peut tenir à quelques éléments simples comme un modèle de tuiles, la couleur des façades, des portes et des menuiseries ou bien à des éléments plus techniques comme une véranda, une piscine ou un atelier en sous-sol.

La réussite de la maison de vos rêves passe avant tout par un dialogue avec votre constructeur.

### Tout en gardant un juste équilibre.

Il travaille en permanence avec un réseau d'artisans et il vous conseillera et vous guidera pour faire vos choix.

Une maison peut faire preuve de caractère mais il faut savoir garder à l'esprit que ce qui est à la mode se démode et rester attentif pour personnaliser sa maison pour aujourd'hui et les années à venir.

L'architecture intérieure et extérieure de la maison doivent rester équilibrées et **votre constructeur sera votre meilleur conseiller au moment du choix**, en matière d'esthétique et de coûts.

Imaginer une maison à son goût n'exempt pas de rester fidèle à la tradition de la région qui l'accueille. Tout est question de style : les teintes des maisons ne sont pas les mêmes en Bretagne qu'en Provence. Le constructeur vous mettra en relation avec son réseau de partenaires régionaux qui vous apportera toutes les garanties.



Maisons d'en France Lorraine Nord

### Un partenaire pour aménager votre intérieur

Votre constructeur est également présent pour vous conseiller dans l'aménagement de votre maison. Vous souhaitez une cuisine ouverte, une double vasque dans la salle de bain, un coin bibliothèque, un dressing dans la chambre parentale... **Il vous guidera pour optimiser l'espace et le rendre agréable à vivre.**

Pour un intérieur confortable et fonctionnel, vous pouvez jouer sur la couleur des murs, le mariage de plusieurs matières, les effets de lumière. Que votre choix se porte sur une décoration accueillante et chaleureuse, ou au contraire plus design et épurée, il faut prendre en compte dès la conception de votre projet les volumes, les pentes et les lignes des pièces de votre maison.



Retrouvez le témoignage client de monsieur Ozouf et madame Simon en vidéo ici.



# 37

## Être acteur de son chantier

*Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est signé, le permis de construire est accordé et l'achat du terrain est finalisé... mais vous souhaitez modifier l'emplacement d'une cloison, la couleur du crépi et le nombre de prises. Préparez soigneusement la MAP (Mise au Point), la première réunion avec le conducteur de travaux avant le début du chantier. Les ajouts et modifications que vous souhaitez apporter à votre projet seront notifiés dans un avenant afin de conserver toute la transparence et l'intégrité du contrat.*

### Un partenaire pour votre projet

Au cours de cette réunion, le conducteur de travaux qui sera votre interlocuteur privilégié pendant la construction de votre maison, vous conseillera sur les choix majeurs et les finitions de votre future maison. La MAP est l'occasion de faire le tour complet de votre projet car tous les éléments administratifs et techniques sont détaillés : emplacement



Faire construire, c'est s'impliquer dans son chantier

des points lumineux, définition du plan électrique (prises électriques, interrupteurs, placement des éclairages...), sens d'ouverture des portes, situation et dimension des placards, revêtements de sols...

En sortant de cette MAP, vous aurez une projection des détails de votre future maison qui en feront son unicité et aurez obtenu les réponses à vos interrogations.

Le déroulement et l'organisation du chantier étant fixés, vous signerez alors les plans d'exécution, l'acte qui donnera le feu vert au conducteur de travaux pour démarrer.

### Une visite avant chaque appel de fonds

L'enveloppe globale du projet ainsi que le financement obtenu sont passés en revue et la grille d'appels de fond est fixée. Cela permet de planifier les visites de chantier. En effet, pendant la construction, vous ne pouvez pas y accéder, néanmoins, le conducteur de travaux vous accompagnera sur le chantier à chaque stade d'avancement préalable à chaque appel de fonds. Cela vous donnera l'occasion de voir votre future maison et votre conducteur de travaux sera présent chaque fois pour répondre à vos questions.

## 38

## Une maison pour demain

*Faire construire sa maison, c'est se projeter dans l'avenir, imaginer ses enfants grandir, voir sa famille s'épanouir confortablement.*

*Une maison bien pensée dès sa conception évoluera avec votre vie, elle doit être fonctionnelle au quotidien et répondre à vos besoins à long terme.*

### Pour réunir sa tribu

Quand la famille s'agrandit, la maison peut paraître étroite. La priorité est d'optimiser les espaces, de prévoir de grandes pièces à vivre, des espaces fonctionnels et des coins personnalisés pour chacun.

Pour les retrouvailles, les discussions en famille ou entre amis, une grande pièce à vivre rassemblera la cuisine, le salon et la salle à manger autour d'un îlot central. Les espaces de vie communiquent, mais chacun peut prendre du temps pour soi.

### Un agencement réfléchi pour plus de sérénité

Les déplacements doivent être fluides et logiques, ce qui sera facilité avec des espaces décloisonnés et des pièces de grand volume. Largement ouvertes sur l'extérieur, celles-ci laisseront entrer la lumière naturelle.

Simplifiez-vous la vie et optez pour des systèmes de télécommande à distance, pour les volets et les portes, pour l'éclairage et les appareils multimédias, mais aussi pour le chauffage, la ventilation et la climatisation.



Maisons d'en France Loire-Atlantique

### Une maison extra générationnelle

La conception de votre maison devra tenir compte de vos projets de famille et anticiper les changements à venir. Une maison de plain-pied peut convenir parfaitement pour les familles avec des enfants en bas âges. Les familles dont les plus grands cherchent leur autonomie préféreront une maison à étage.

Pour les proches qui habitent loin ou les petits-enfants à venir, prévoyez une chambre supplémentaire pour pouvoir les accueillir.

L'atout d'une maison bien pensée est de répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

## ZOOM SUR

### Pensez aux combles pour gagner de l'espace !

Les combles aménageables vous donneront la possibilité d'accroître la surface habitable de votre maison, d'améliorer le confort de toute la famille après une naissance ou quand les plus grands réclament de l'intimité. Prévoir l'aménagement de cet espace situé entre la toiture et le plafond de l'étage de la maison vous permettra de répondre à de nouveaux besoins d'espace et de rangement, de disposer d'un nouvel espace de vie après la construction. Les combles sont idéaux pour accueillir un coin détente, un salon d'hiver, une salle multimédia ou de jeux, ou encore suite parentale confortable avec salle de bains et dressing.

## 39

Disposer des  
dernières innovations

*Faire construire sa maison, c'est gagner en espace, améliorer l'étiquette énergétique et se faciliter le quotidien ; la maison individuelle multiplie les innovations techniques pour gagner en confort et en autonomie. Plus que jamais, la priorité est donnée au bien-être des familles. Conception, matériaux et équipements sont pensés pour augmenter durablement la qualité de l'habitat.*

### Une maison saine

Le bruit est à la fois une source d'inconfort et une nuisance préjudiciable à la santé. **Halte à la pollution sonore dans nos intérieurs !** Une maison neuve vous garantit une isolation et une étanchéité efficaces, mais aussi des menuiseries et des vitrages techniques, dont la performance sera augmentée par l'ajout de volets roulants.

La qualité de l'air à l'intérieur de l'habitat est également un enjeu de santé à ne pas négliger : nous passons 80 à 90 % de notre temps dans des espaces clos !\* **Faire le choix d'une maison neuve, c'est privilégier le recours à des systèmes de ventilation performants** et avoir le choix de matériaux pauvres en composés organiques volatils.

### Une maison économe

Une maison neuve se conforme, depuis sa conception jusqu'à son achèvement, aux exigences de la réglementation thermique en vigueur. Pour vous permettre d'accéder à un **logement toujours plus sobre en énergie**, rien n'est laissé au hasard : les matériaux de construction, l'étanchéité à l'air, le mode de chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation font l'objet d'une réflexion approfondie, validée par une étude thermique.

Résultat : une maison neuve consomme aujourd'hui trois à cinq fois moins d'énergie qu'une construction bâtie avant 1974.\*\* Pour atteindre un tel niveau de performance, les industriels rivalisent d'ingéniosité. **Toujours plus isolants, écologiques et légers, les matériaux contemporains révolutionnent le marché de la construction.**



Maisons d'en France Atlantique

\* [www.oqai.fr-Guide\\_Qualitel](http://www.oqai.fr-Guide_Qualitel)

\*\* [www.construiredumaison.com](http://www.construiredumaison.com)

### Une maison connectée

La domotique se fait une place dans votre quotidien : gestion de l'éclairage, automatisation du portail et des volets roulants, programmation du chauffage, simulation de présence, déclenchement d'une caméra de surveillance... En faisant converger l'ensemble de ses équipements, la maison connectée devient plus autonome et peut vous faire réaliser jusqu'à 30 % d'économies sur vos factures énergétiques. Faire construire sa maison, c'est donc accéder à des équipements intelligents qui simplifient la vie du foyer et augmentent votre niveau de confort, même à distance !



### Le saviez-vous ?

#### Maisons d'en France s'entoure des meilleurs partenaires techniques

Vous rêvez d'une maison personnalisée, à l'isolation optimale et aux équipements performants ? Maisons d'en France a tissé un réseau de partenaires industriels de confiance, reconnus pour la qualité de leurs produits et matériaux comme Delta Dore qui conçoit des solutions intelligentes pour piloter le confort et maîtriser la consommation des énergies tout en préservant les ressources naturelles, PRB dont les chercheurs concrétisent l'esprit d'innovation pour développer des gammes complètes de produits de revêtement du bâtiment ou encore Somfy dont les technologies sans fil facilitent la gestion de l'habitat pour plus de confort en toute sécurité.

# 40

## Ne pas dépendre de l'opportunité

*Faire construire sa maison est le meilleur moyen d'avoir un logement à son goût et d'éviter de fastidieuses recherches. En effet, la maison qui correspondra à vos besoins et à vos envies ne sera peut-être pas disponible sur le marché de l'immobilier ancien, marché sur lequel il faut s'armer de patience car on estime qu'il faut trois à six mois pour trouver le logement qui correspond à ses attentes. Dans l'immobilier ancien, il peut également s'avérer nécessaire de faire des concessions et de renoncer à quelques aménagements, au dressing dont vous rêvez, à la cuisine ouverte ou à la bibliothèque.*

### Le saviez-vous ?

56 % des locataires français désirent devenir propriétaires de leur résidence principale, selon un sondage de l'institut CSA pour le courtier Empruntis ; et pour avoir une maison confortable en phase avec votre temps et avec votre mode de vie, il est préférable d'opter pour la construction.

### Une maison confortable et performante

Faire construire sa maison, c'est avoir la possibilité de choisir son lieu de vie, ses voisins, le style architectural de sa maison. C'est aussi la garantie d'optimiser la surface habitable et de l'aménager comme bon vous semble. Vous avez carte blanche et pouvez laisser votre imagination s'exprimer.

Alors que visiter une maison ancienne nécessite de multiples diagnostics et de nombreuses vérifications pour éviter les anomalies et les défauts cachés, faire construire sa maison, c'est aussi la certitude d'un logement respectant les normes techniques de sécurité (notamment pour les installations électriques et de gaz) et doté de la meilleure isolation phonique et énergétique.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, toute construction neuve doit obligatoirement respecter la réglementation thermique RT 2012, notamment pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la ventilation. La performance énergétique d'une maison neuve est bien meilleure qu'une maison ancienne et vous apprécierez d'avoir des charges courantes faibles et une facture énergétique allégée.



Faire construire, c'est avoir le choix de son aménagement

### Des avantages sur le long terme

Faire construire votre maison vous permettra d'avoir à régler des frais de notaire moins élevés que dans l'ancien et de bénéficier de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale de la part du constructeur et des artisans, ainsi que d'une exonération partielle ou totale de taxe foncière pendant les deux années qui suivent l'achèvement de la construction.

Avec une maison neuve où vous aurez choisi le moindre matériau et la moindre finition, vous n'aurez pas de travaux à prévoir avant de nombreuses années. Vous vous installez sans attendre et profitez pleinement d'un logement qui répond à vos attentes pendant de longues années.

## ZOOM SUR

Ne cédez pas aveuglément aux sirènes d'une maison à rénover. Cela peut paraître une belle opportunité dans un premier temps, mais l'opération peut rapidement vous exposer à une forte déconvenue si les travaux s'avèrent plus longs et plus coûteux que prévu. Outre le risque financier, il ne faut pas négliger l'importance de l'investissement personnel nécessaire pour imaginer les travaux, les coordonner, les réaliser ou les suivre, ainsi qu'une longue période d'attente avant de s'installer dans son nouveau logement et d'en profiter pleinement.

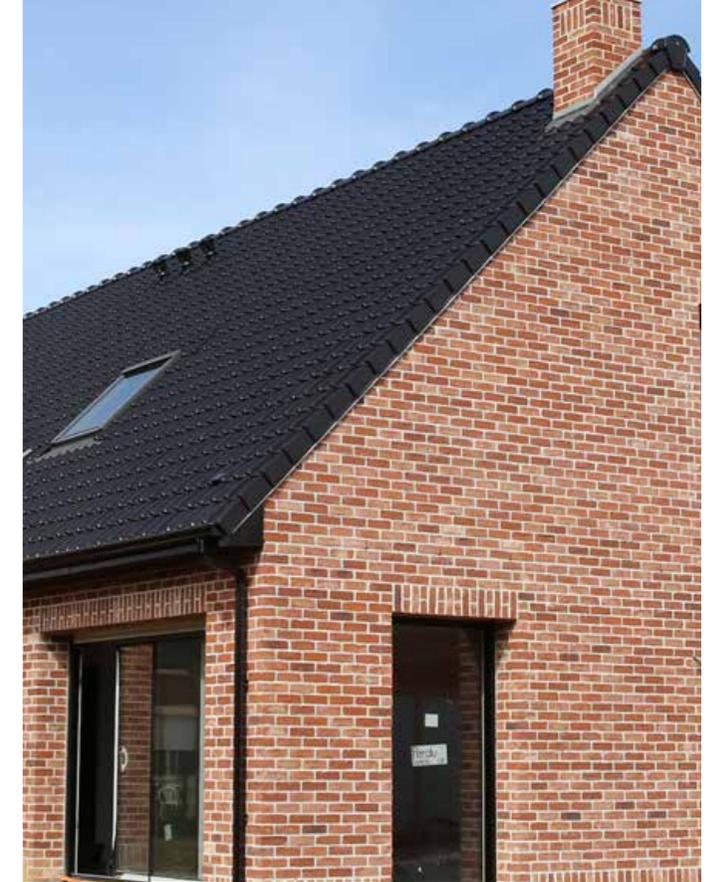
# 41

## Choisir le style architectural

Faire construire, c'est bénéficier des conseils de son constructeur pour choisir le style architectural de sa future maison. Traditionnel, contemporain, classique, les styles sont variés et chacun peut trouver ce qui lui convient. Ce sont des choix qui vous sont propres car le style de votre maison créera son atmosphère en restant dans le cadre des règles d'urbanisme bien sûr. Et pour cela, un constructeur implanté dans votre région vous apportera une solide connaissance des spécificités locales.

### Personnaliser sa maison

Votre constructeur vous aidera à concevoir une maison unique. La dimension des ouvertures, le choix des menuiseries, des gouttières ou encore du portail sont autant d'éléments qui mettront votre maison en valeur et la distingueront de celles de vos voisins. **Votre constructeur vous guidera pour trouver un équilibre entre vos goûts personnels, vos besoins et les tendances actuelles** et vous apportera des réponses précises quant à ce qu'autorisent la configuration du terrain et les contraintes réglementaires. Il est en effet important de prendre en compte à la fois les spécificités géologiques, les traditions régionales et les réglementations locales.



Maisons d'en France Nord - Pas de Calais

### Quand le terrain et l'urbanisme guident vos choix

La nature du sous-sol, un terrain plat ou en pente, l'orientation et l'ensoleillement, la vue, sont en effet des critères qui vont influencer sur vos choix. **Votre constructeur sera votre partenaire pour tirer le meilleur profit des contraintes imposées par le terrain.** Il vous guidera parmi les multiples règles d'urbanisme qui définissent par exemple la distance entre la façade et la limite de propriété, le matériau de construction, la hauteur ou le type de clôture. Vous aurez ainsi la certitude d'être dans les limites fixées par la réglementation et par les dispositions du PLU.



# 42

## Le savoir-faire d'un réseau d'artisans

Pour vous garantir un service de qualité lors de la conception et la construction de votre maison, votre constructeur s'appuie sur un réseau d'artisans locaux fidélisés. Après une sélection ciblée et minutieuse, il a retenu ces professionnels pour leurs qualifications, leurs références et leur expérience. Cette collaboration durable est fondée sur les compétences de l'artisan, le conseil technique, la ponctualité et le respect des engagements. Ce réseau de partenaires et d'artisans propose ainsi une large gamme de prestations et d'équipements et permet la concrétisation de votre projet. Il est bien sûr évalué en permanence pour garantir la pérennité de la qualité des services et des prestations.

### Des artisans engagés avec un cahier des charges précis

Votre constructeur est engagé dans une relation de confiance avec chaque artisan qui dispose d'un cahier des charges précis dédié à son corps d'état et d'un planning d'intervention. Fort de leur ancrage territorial, chaque constructeur sélectionne les meilleurs artisans locaux pour tisser un réseau fidèle et de qualité.

Il participe ainsi au dynamisme du tissu économique local et vous garantit l'utilisation de matériaux et de techniques émanant de votre région.



*Maisons d'en France Lorraine Nord*

Vous pouvez ainsi profiter de votre maison et envisager l'avenir en toute sérénité car leur proximité vous donne l'assurance de pouvoir les contacter très facilement.

### Des artisans aux mêmes exigences

Les artisans connaissent les exigences de qualité et de délais que s'impose le constructeur et s'engagent à les respecter. Lors de la réunion de Mise au Point, tous les détails techniques de votre chantier seront alors abordés et votre conducteur de travaux détaillera les prestations prévues pour votre projet et répondra à toutes vos interrogations.

## 43

Bénéficiaire du  
paiement confiance

Une exclusivité Maisons d'en France depuis plus de trente ans !

Faire construire sa maison nécessite d'établir une relation de confiance avec votre constructeur. Il vous épaula et vous conseille durant la conception de votre projet et pendant les travaux, en fonction de vos envies, de vos besoins et de votre budget. Le contrat que vous signez avec lui est la garantie d'un partenariat qui repose sur la transparence.

## Faire construire sans avancer de fonds

Pour vous aider à assumer financièrement votre projet de construction et à gérer votre budget quotidien, nous avons mis en place le « **Paiement Confiance\*** », un dispositif proposé par de nombreux constructeurs du réseau Maisons d'en France. Cet avantage vous permet de ne verser qu'un acompte à la signature du contrat. Les travaux de construction de votre maison sont ensuite menés à terme sans avancée d'argent de votre part. Vous réglez 5 % du montant de l'opération à la commande et les 95 % restants à la livraison, une fois les travaux achevés. Avec ce « **Paiement Confiance** », votre constructeur s'engage pleinement sur la qualité de son travail et sur une livraison de votre maison dans les meilleures conditions

## Une confiance mutuelle pour alléger votre budget

A la différence d'un contrat classique de construction de maison individuelle (CCMI), les constructeurs Maison d'en France qui proposent le « **Paiement Confiance** » prennent en charge l'avance des fonds pendant toute la durée des travaux. En payant 95 % de votre maison à la livraison seulement, vous ne supportez pas de double loyer car il n'y a pas de charges financières liées au chantier qui se cumulent avec vos charges actuelles. Vos économies sont épargnées et peuvent continuer à fructifier. La construction de votre maison se déroule en toute sérénité et dans une confiance mutuelle. Si vous envisagez de financer votre projet de construction avec la vente de votre bien, le « **Paiement Confiance** » vous évitera de recourir à un prêt-relais. Vous gagnerez tant en tranquillité qu'en capacité financière.

Un dispositif de paiement exclusif pour construire votre maison en toute confiance

Un partenariat financier fondé sur la transparence et garanti par contrat.

Un engagement fort

C'est l'engagement de votre constructeur sur la **qualité de son travail** et sur une livraison de votre maison dans les **meilleures conditions**.



Une confiance mutuelle pour alléger le budget

Payez votre maison à la remise des clés. 5% d'acompte à la signature du contrat, 95% à régler à la fin des travaux.



5%



95%



Faire construire, c'est s'engager dans une relation de confiance

## Eviter les multiples appels de fonds

Sans le « **Paiement Confiance** », les paiements sont échelonnés et prévus pour la signature, l'ouverture du chantier, l'achèvement des fondations et des murs, lors de la pose du toit, des fenêtres et des cloisons, lors de l'achèvement des travaux et à la livraison.

Ces appels de fonds sont planifiés dès la signature du contrat, ce qui vous permet de gérer au mieux votre budget.

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.



## Le saviez-vous ?

La banque qui finance la construction d'une maison individuelle a un devoir d'information et de conseil vis-à-vis de l'emprunteur. Elle ne peut émettre d'offre de prêt tant qu'elle n'a pas vérifié le contrat proposé par le maître de l'ouvrage. Cela permet à l'établissement d'étudier la viabilité du projet. Par ailleurs, le déblocage des fonds intervient lorsqu'elle reçoit l'attestation de garantie de livraison.

## 44

Choisir

ses voisins

*Construire sa maison, c'est choisir d'avoir des voisins ou de ne pas en avoir. Que vous choisissiez de faire construire votre maison sur un terrain isolé ou en lotissement, chaque situation présente ses avantages. Votre constructeur est votre partenaire pour concevoir le projet qui correspond à vos besoins et vos propres envies.*

## Une totale liberté avec un terrain isolé

Choisir un terrain isolé donne la possibilité d'être perdu en pleine campagne si vous le souhaitez et même de ne pas avoir de voisin ! **Un terrain isolé offre la liberté de réaliser tout type de construction**, à condition de respecter les règles d'urbanisme et de construction. Vous pouvez choisir le style architectural de votre maison, le matériau ou encore la couleur, mais également la distance qui vous sépare des voisins, l'orientation de la maison et les aménagements paysagers. **C'est vous qui concevez l'environnement qui vous convient, tandis que votre constructeur vous accompagne dans ces choix.**

Le terme isolé ne signifie pas que votre terrain est loin de tout mais indique que c'est un terrain mis en vente seul, sans autre lot autour. Votre constructeur vous conseille pour vérifier que la parcelle est raccordée aux réseaux collectifs d'eau potable, de gaz, d'assainissement, d'électricité et de téléphone. Et si le raccordement est nécessaire, il vous guide pour estimer les frais à engager



### Le saviez-vous ?

La loi offre à l'acquéreur un droit de rétractation dans un délai de sept jours pour l'acquisition d'un terrain situé dans un lotissement mais pas d'un terrain isolé. Le vendeur et l'acquéreur peuvent néanmoins inclure dans la promesse de vente une clause prévoyant la possibilité d'un tel droit.

## Une parcelle viabilisée et équipée en lotissement

Faire construire sa maison dans un lotissement vous permet d'avoir des voisins et vous pouvez même vous rendre sur place avant d'acheter le terrain. **Ce dernier est livré prêt à bâtir et la parcelle est bornée, ce qui vous permet de connaître avec précision sa surface et ses limites.**

Le lotissement présente sa part d'avantages : outre que la parcelle est toujours constructible, elle est spécialement conçue pour accueillir des maisons neuves. Les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout-à-l'égout sont installés à la limite de votre propriété, vous n'aurez plus qu'à y relier votre maison.

**Votre constructeur vous guidera pour apprécier les équipements collectifs déjà en place.**

Si dans un lotissement le cahier des charges et les règles de construction peuvent être plus contraignants que ceux du plan local d'urbanisme de la commune, avoir des voisins peut toutefois vous faciliter la vie et vous apporter une certaine convivialité.



Maisons d'en France Midi-Méditerranée

# 45

## Pouvoir changer d'avis

Après avoir conçu avec votre constructeur la maison qui correspond à vos envies et à vos besoins, vous pouvez apporter des modifications à la Mise Au Point de la construction. Souhaitez-vous une autre robinetterie, un autre revêtement, un autre carrelage, un changement dans les plans ? Même si le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) est établi, des changements sont envisageables. Il se peut en effet que lors des premières visites de chantier vous vous rendiez compte qu'un aménagement différent serait plus confortable. Il est alors possible de faire évoluer votre projet. Parlez-en avant le démarrage des travaux.

### Un simple avenant au contrat

Votre constructeur vous fera alors une proposition écrite indiquant les modifications souhaitées et le changement de prix par rapport au contrat initial. Cela fera l'objet d'un avenant et il effectuera les modifications si vous le signez. Cet avenant se présente comme le contrat initial avec notamment des plans, un descriptif et les nouveaux délais.



Maisons d'en France Ouest

Attention, si les ajustements que vous souhaitez apporter concernent par exemple un changement de façade, un changement de destination d'une partie des bâtiments, une variation de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du projet, ces changements nécessiteront une modification de permis de construire.

### Un permis de construire modificatif

Vous devez simplement déposer en mairie un permis de construire modificatif ou donner mandat à votre constructeur, qui est votre partenaire dans votre projet et vous guidera pour le remplir. Vous recevrez alors un récépissé sur lequel figure la date à partir de laquelle vos travaux pourront débuter, si l'administration n'y apporte pas son opposition. Sachez que votre permis de construire initial reste acquis et n'est pas remis en cause.

## 46

Être accompagné

dans le montage

du financement

*Faire construire sa maison, c'est confier son projet à son constructeur et bénéficier des conseils d'une équipe commerciale expérimentée, connaissant parfaitement les différentes situations de financement et les aides proposées, qui vous accompagnera pour le montage de votre plan de financement. Avant de bâtir votre projet en fonction de vos envies et de vos besoins, il est important de savoir comment financer votre future maison. Une visite à votre banquier ou à un courtier permettra d'établir une première estimation du montant possible de votre prêt.*

### Consulter plusieurs banques

Malgré le niveau très attractif des taux immobiliers, les banques vont examiner votre dossier et seront attentives au reste à vivre, c'est-à-dire la somme dont vous disposez une fois votre mensualité de crédit payée. Leur priorité est de faire respecter la règle des 33 % d'endettement. Elles examineront votre apport personnel, l'argent que vous pouvez placer dans votre projet sans faire appel au crédit. Pour obtenir le prêt le plus intéressant, nous vous conseillons de faire des simulations financières auprès de plusieurs banques.

### Bénéficiaire des aides au financement

Votre constructeur et son équipe commerciale vous guideront parmi les différents dispositifs qui vous aideront à définir votre apport personnel. S'il s'agit de votre première maison, vous pouvez bénéficier d'aides au financement pour concrétiser votre projet immobilier.

- Dans les secteurs où l'offre de logements est inférieure à la demande, le **prêt à taux zéro (PTZ)** permet d'augmenter votre apport car il peut financer jusqu'à 20 % du montant de l'achat d'un logement neuf.

- Le **prêt Action Logement** s'applique pour tous les employés d'entreprises de plus de 20 salariés. Il est soumis à un plafond de ressources et sa durée de remboursement est libre, dans la limite de 20 ans. Il remplace le 1 % Logement depuis décembre 2016.

Si vous travaillez dans une société de plus de cinquante salariés, vous pouvez débloquer votre participation aux bénéfices de l'entreprise.



Faire construire, c'est bénéficier de conseils d'experts

### Ne pas cumuler loyer et mensualité

Lorsque vous faites construire votre maison, vous payez votre projet au fur et à mesure de l'avancement des travaux, mais dans le même temps, vous continuez de payer votre loyer ou de rembourser un crédit immobilier pour votre logement actuel. Pour éviter de cumuler des loyers et des mensualités, demandez à votre banque de **différer le capital et les intérêts** : pendant la construction, vous ne payez que les intérêts de l'emprunt.

Certaines banques vous proposent même un **différé total d'amortissement**, vous commencerez alors à rembourser votre prêt, soit le capital et les intérêts, à la remise des clés. Enfin, demandez un débloqué progressif des fonds pour répondre aux appels de fonds à mesure que les travaux avancent.

### N'oubliez pas l'assurance !

Pour alléger la facture, pensez également à faire jouer la concurrence entre compagnies d'assurances. Avec la **loi Hamon**, vous pouvez changer d'assurance de prêt dans les douze mois qui suivent la signature du contrat. En choisissant de nous faire confiance, vous choisissez de bénéficier des partenariats de Maisons d'en France.

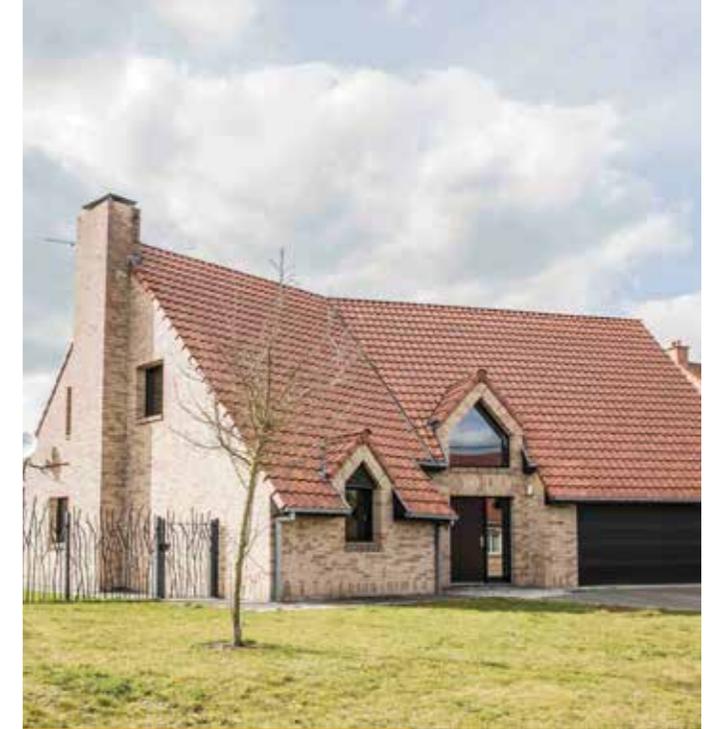
# 47

## La connaissance terrain

En confiant votre projet à un réseau de constructeurs régionaux, vous êtes assuré que votre future maison respectera le style de votre région et s'intégrera dans le paysage local. Dans le sud de la France, vous serez plus enclin à vous inspirer du mas provençal en pierre et orienté au sud pour offrir une protection contre le mistral. Il est conçu pour protéger ses habitants de la chaleur en été et conserver une douceur intérieure l'hiver. Dans l'Ouest, en Bretagne ou en Normandie, la maison traditionnelle, appelée longère, est tout en longueur et de plain-pied, la nature des murs ou la couleur des toitures marqueront l'une ou l'autre des régions.

### Une maison adaptée à son environnement

Rien n'est laissé au hasard, votre projet est étudié pour que votre maison soit parfaitement adaptée aux contraintes de la région, à son climat, sa culture, ses spécificités... en tenant compte par exemple des pentes de toiture selon la pluviométrie ou le vent ou encore les contraintes antisismiques. Les constructeurs régionaux travaillent également avec un réseau d'artisans implanté localement afin de vous proposer les matériaux et les techniques les mieux adaptés aux caractéristiques de la région.



Maisons d'en France Nord - Pas de Calais

### Une étude de sol recommandée

Il est conseillé de faire réaliser une étude de sol si vous êtes déjà propriétaire du terrain ou de demander au vendeur de vous la fournir. Vous connaîtrez ainsi la nature du sol sur lequel reposera votre future maison et cela permettra à votre constructeur d'adapter les fondations au contexte géologique local et de choisir les matériaux de construction adéquats.

### En harmonie avec le PLU

Avec des constructeurs régionaux expérimentés et implantés localement depuis plusieurs années, vous avez l'assurance qu'ils connaissent bien les règles d'urbanisme des communes. Non seulement votre maison s'intégrera harmonieusement avec son environnement immédiat, mais elle sera également en parfaite adéquation avec le Plan local d'urbanisme (PLU).

## 48

Bénéficiaire de  
garanties sécurisées

*Concrétiser un projet de vie et faire construire une maison à son image. Un idéal à préparer en toute confiance. Afin de vous offrir des garanties fiables pour la réalisation de votre construction, Maisons d'en France, réseau de constructeurs régionaux engagés en faveur de l'accès à la propriété, travaille avec le CCMI (Contrat de construction de maison individuelle) depuis sa création.*

### Un contrat fiable et réglementé

Essentiel au bon déroulement de votre projet, le CCMI permet de créer un lien solide avec votre constructeur et d'être accompagné avant, pendant et après la construction de votre maison. Le contrat réglementé impose en effet des garanties légales à tout constructeur agissant dans le cadre de la loi du 19 décembre 1990. **Un contrat sécurisé pour un projet « 100 % sérénité ».**

### Un accompagnement de A à Z

Avant même la construction de votre bien, plusieurs étapes sont nécessaires pour s'assurer de la faisabilité de votre projet. En choisissant de construire sous le CCMI, vous serez assuré de la conformité de votre maison avec les codes de la construction et de l'urbanisme. De même, vous pourrez venir voir l'avancée des travaux aux étapes clés de la construction et obtenir toutes les réponses à vos questions. Vous repartirez ainsi informé et confiant.

En plus de la garantie d'une maison livrée « à prix et délais convenus », les garanties décennale et de bon fonctionnement, vous assureront une couverture pérenne. Les clés sont à vous. Avec les garanties de remboursements d'acomptes, de livraison au prix et dans le délai convenus et de la garantie de paiement des sous-traitants qui interviennent sur votre chantier, respirez et profitez.



Maisons d'en France Nord - Pas de Calais

\* Rendez-vous sur le site [www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com) pour plus d'informations.

### Les garanties + de Maisons d'en France

C'est parce que le réseau Maisons d'en France recherche sans cesse la satisfaction clients que le constructeur de maisons individuelles a mis en place quatre garanties supplémentaires\* en plus des garanties légales du CCMI.



### Le saviez-vous ?

**Avec la garantie Clarté**, un document clair et unique vous est remis avec toutes les informations utiles pour une totale transparence.

**La garantie Contrat-revente** vous rembourse la différence si vous vous voyez contraint de revendre votre maison rapidement.

Pour vous prémunir contre les risques de la vie, **la garantie Sécurité** vous permet d'obtenir le remboursement de votre acompte en cas d'imprévu majeur.

**La garantie Sérénité** engage le constructeur à réaliser votre maison en cas de décès accidentel du contractant.

## 49

Créer un

patrimoine solide

*Décorrélée de la spéculation de l'immobilier ancien et dans un contexte de taux d'emprunt historiquement bas, le projet de construction d'une maison individuelle constitue plus que jamais un investissement de premier plan. Résidence principale, investissement locatif ou résidence secondaire : faire l'acquisition d'une maison est un choix sûr et attractif. Si les marchés financiers suscitent parfois doutes ou interrogations, la pierre demeure une valeur solide et un placement pérenne.*

### Transformer son loyer en épargne

Acheter ou louer ? Le dilemme est bien connu de tous ceux qui débutent dans la vie active. Si l'on en croit l'étude réalisée par Meilleurtaux\* pour la deuxième année consécutive, le verdict est sans appel : **l'arbitrage reste clairement favorable à l'acquisition**. En remboursant chaque mois une mensualité plutôt qu'un loyer à fonds perdus, vous valorisez progressivement votre capital et protégez vos proches, avec la perspective d'une plus-value en cas de revente. Au-delà de la rentabilité, faire construire votre maison vous offre un cadre de vie adapté à vos besoins et vos envies, ainsi qu'une plus grande liberté pour d'éventuels aménagements ou rénovations.

### L'investissement locatif en maison individuelle : sécurité et rentabilité

Selon les estimations, 15 000 à 20 000 demandes de location en maison individuelle ne seraient pas satisfaites. Pour peu qu'elle soit située à proximité de commerces et de services prisés des familles, votre maison suscitera sans difficulté l'intérêt des locataires. Si l'investissement de départ reste plus élevé, en louant une maison individuelle vous diminuez les risques avec des locataires plus stables, un risque d'impayé minoré, un entretien plus soigneux. Placement très sûr par nature, la maison individuelle, louée vide ou meublée, affiche une rentabilité stable, sans crainte de décote à long terme.



Maisons d'en France Nord - Pas de Calais

\*Etude Meilleurtaux.com 2017 acheter ou louer : la réponse pour les 36 plus grandes villes françaises.

### Nouveau ! La loi Pinel favorise la solidarité intergénérationnelle

Contrairement aux dispositifs précédents, la loi Pinel permet désormais de louer son bien à ses parents ou ses enfants, sans perdre les avantages fiscaux associés. Une opportunité bienvenue pour tous les investisseurs qui souhaitent louer une maison neuve et pour leurs proches, qui par manque de moyens peinent parfois à trouver un logement.

### Alliez plaisir et revenus grâce à votre résidence secondaire

Pour accueillir vos vacances en famille ou préparer votre retraite, avez-vous pensé à une résidence secondaire ? A la campagne, en bord de mer ou à la montagne, sachez que cet achat plaisir peut être rentabilisé grâce à la location saisonnière. L'investissement dans une maison individuelle est ainsi optimisé sur toutes les périodes durant lesquelles vous ne l'occupez pas. Une formule souple qui vous permet de profiter librement de votre bien tout en générant des revenus locatifs qui pourront également financer les travaux d'entretien de votre maison.

### La maison écologique, un placement d'avenir

Les constructeurs proposent aujourd'hui des maisons bioclimatiques ; respectueuses de l'environnement, elles intègrent les dernières innovations technologiques pour un confort de vie optimal et des performances énergétiques accrues. Plus qu'un simple investissement financier, la maison individuelle constitue un placement durable dont la valeur ne se dément pas au fil du temps.

## 50

Être accompagné  
durant tout le projet

*Vous avez décidé de faire construire votre maison individuelle ? Un projet qui fait rêver... autant qu'il suscite de questions. Choix du terrain, conception, financement, démarches administratives, suivi des travaux, il est important d'être guidé à chaque étape. Avec les conseils et l'expertise d'un constructeur reconnu, vous bénéficiez d'une équipe de professionnels fiable, présente à vos côtés, du premier rendez-vous jusqu'à la remise des clés.*

### Votre conseiller commercial : pour une maison qui ne ressemble qu'à vous

Votre projet est unique ! Professionnel et spécialiste de son secteur, le conseiller commercial vous écoute et vous conseille pour définir précisément vos besoins et vos attentes. Vous êtes épaulé dans la recherche du terrain constructible qui accueillera votre future maison. Vous pouvez ensuite personnaliser votre projet selon vos envies et votre style de vie. Architecture, plans, agencements, finitions : votre conseiller vous guide pour concevoir avec vous une maison parfaitement adaptée. Attentif à ce que vous profitez des meilleures conditions pour faire construire votre maison, votre conseiller commercial élabore, si la structure est IOBSP\*, un plan de financement sur mesure, établi selon votre budget et les aides auxquelles vous pouvez prétendre.

### Le conducteur de travaux : votre chantier suivi à la loupe

Véritable chef d'orchestre de votre projet, le conducteur de travaux supervise le bon déroulement de la construction de votre maison. Du premier coup de pioche à la réception, il est votre interlocuteur privilégié. Pendant toute la durée de la construction, il pilote les travaux et assure la coordination des entreprises et prestataires qui interviennent sur le chantier. Grâce à des visites régulières, planifiées dans le cadre de votre contrat, il vous informe de l'avancement de la construction de votre maison. Ce technicien qualifié du bâtiment est le garant de la conformité de la réalisation. Il veille rigoureusement au respect des délais et engagements du constructeur. Au terme de la construction, vous réalisez à ses côtés l'ensemble des opérations préalables à la réception pour permettre une livraison de votre maison dans les meilleures conditions.



Faire construire, c'est s'engager dans une relation de confiance

\* Intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement.

### Le service après-vente : la promesse d'une qualité durable

Vous venez d'emménager et commencez à découvrir votre nouveau lieu de vie. Il arrive parfois de devoir gérer quelques aléas après la remise des clés. Pour tout constructeur sérieux, la relation commerciale se poursuit bien au-delà de la livraison. Vous bénéficiez de l'assistance d'un service après-vente pour répondre à toutes vos questions et intervenir en cas de besoin.



### Le saviez-vous ?

Le SAV fera effectuer les réparations nécessaires pour vous permettre de savourer pleinement le confort de votre nouvelle maison. Ange-gardien de votre tranquillité à long terme, le SAV mobilisera au besoin les garanties inscrites dans le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI).

Garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement, garantie décennale : votre bâti, ainsi protégé, est assuré pendant 10 ans.

# Index

## Énergie

- 03 Choisir son système de chauffage \_\_\_\_\_ P. 6-7
- 05 Vivre dans une maison performante \_\_\_\_ P. 10-11
- 11 Vivre dans une maison économe \_\_\_\_\_ P. 22-23
- 15 Profitez d'une maison lumineuse \_\_\_\_\_ P. 30-31
- 24 Faites le choix du durable \_\_\_\_\_ P. 48-49
- 28 Maîtriser l'orientation de sa maison \_\_\_\_ P. 56-57
- 33 Vivre dans une maison qui rapporte \_\_\_\_ P. 66-67

## Mode de vie

- 12 Se rapprocher de son lieu de travail \_\_\_\_ P. 24-25
- 14 Profiter d'un jardin \_\_\_\_\_ P. 28-29
- 19 Être au centre du projet \_\_\_\_\_ P. 38-39
- 23 Choisir son terrain \_\_\_\_\_ P. 46-47
- 26 Aménager son extérieur \_\_\_\_\_ P. 52-53
- 31 Préparer un rapprochement \_\_\_\_\_ P. 62-63
- 38 Une maison pour demain \_\_\_\_\_ P. 76-77
- 40 Ne pas dépendre de l'opportunité \_\_\_\_\_ P. 80-81
- 44 Choisir ses voisins \_\_\_\_\_ P. 88-89

## Investissement & Patrimoine

- 02 Ne plus payer de loyer \_\_\_\_\_ P. 4-5
- 06 Faire des économies \_\_\_\_\_ P. 12-13
- 08 Ne plus dépenser à perte \_\_\_\_\_ P. 16-17
- 10 Disposer d'aides financières ciblées \_\_\_\_ P. 20-21
- 29 Avoir un bien à transmettre \_\_\_\_\_ P. 58-59
- 32 Capitaliser avec l'investissement locatif\_ P. 64-65
- 46 Être accompagné dans  
le montage du financement \_\_\_\_\_ P. 92-93
- 49 Créer un patrimoine solide \_\_\_\_\_ P. 98-99

## Accompagnement & Avantages

- 01 Un rapport humain privilégié \_\_\_\_\_ P. 2-3
- 09 Suivre le chantier pas à pas \_\_\_\_\_ P. 18-19
- 16 Rencontrer les artisans \_\_\_\_\_ P. 32-33
- 22 S'exonérer des démarches  
du permis de construire \_\_\_\_\_ P. 44-45
- 27 Emménager à temps \_\_\_\_\_ P. 54-55
- 34 La sécurité d'un SAV performant  
en cas de soucis \_\_\_\_\_ P. 68-69
- 35 Maîtriser son budget \_\_\_\_\_ P. 70-71
- 37 Être acteur de son chantier \_\_\_\_\_ P. 74-75
- 39 Disposer des dernières innovations \_\_\_\_ P. 78-79
- 42 Le savoir-faire d'un réseau d'artisans \_\_\_\_ P. 84-85
- 43 Bénéficier du paiement confiance \_\_\_\_\_ P. 86-87
- 45 Pouvoir changer d'avis \_\_\_\_\_ P. 90-91
- 47 La connaissance du terrain \_\_\_\_\_ P. 94-95
- 48 Bénéficier de garanties sécurisées \_\_\_\_\_ P. 96-97
- 50 Être accompagné durant tout le projet \_ P. 100-101

## Aménagement & Décoration

- 04 Plonger dans la modernité \_\_\_\_\_ P. 8-9
- 07 Se sentir chez soi \_\_\_\_\_ P. 14-15
- 13 Personnaliser la réalisation \_\_\_\_\_ P. 26-27
- 17 Concevoir soi-même son jardin \_\_\_\_ P. 34-35
- 18 Réaliser de nouveaux aménagements \_ P. 36-37
- 20 Faire le choix du tout-confort \_\_\_\_\_ P. 40-41
- 21 Pour profiter d'une cheminée \_\_\_\_\_ P. 42-43
- 25 Partir sur des bases saines \_\_\_\_\_ P. 50-51
- 30 Une maison selon vos besoins \_\_\_\_\_ P. 60-61
- 36 Avoir une maison adaptée à ses envies \_ P. 72-73
- 41 Choisir le style architectural \_\_\_\_\_ P. 82-83





Maisons  
d'en France

**Suivi éditorial :**

Franck Petit - Réseau PROCIVIS / Maisons d'en France  
[www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com)

**Rédaction et mise en page :**

Agence SOGO COM  
[www.sogocom.fr](http://www.sogocom.fr)

**Conception graphique :**

Agence Bug  
[www.bug-agency.com](http://www.bug-agency.com)

**Impression :**

Imprimerie Gutenberg  
[www.gutenberg-annecy.com](http://www.gutenberg-annecy.com)

Crédits photo :  
Franck Paubel, Shutterstock, Fotolia.

Réalisé en juillet 2018.

[www.maisonsdenfrance.com](http://www.maisonsdenfrance.com)

**Ne plus dépenser à perte - Faites le choix du durable - Ne plus payer de loyer - Choisir son système de chauffage - Plonger dans la modernité - Vivre dans une maison performante - Faire des économies - Se sentir chez soi - Disposer d'aides financières ciblées - Vivre dans une maison économe - Profiter d'un jardin - Profiter d'une maison lumineuse - Rencontrer et échanger avec les artisans - Concevoir soi-même son aménagement paysager...**

