



LES 3 PIÈGES EN VEFA



qui te font payer des m² inutiles
*et perdre jusqu'à **25%** de ton logement* ↘



ARLINE FIRENK

ARCHITECTE D'INTÉRIEUR
SPÉCIALISTE VEFA

Tu viens de signer en VEFA ?

Félicitations !

*Mais avant de penser déco,
lis ceci.*

Tu tiens ton plan entre les mains. Un couloir ici, une chambre là, une cuisine ouverte sur le salon. Sur le papier, tout semble cohérent.

***Mais ce plan n'a pas été pensé pour toi.
Il a été pensé pour la rentabilité du promoteur.***

Je le sais, parce que je l'ai fait pendant des années.

J'ai conçu plus de 1000 plans de logements neufs en tant qu'architecte salariée.

Je connais chaque contrainte, chaque raccourci, chaque case cochée pour maximiser un mètre carré vendable (pas un mètre carré vivable!)

Il y a **2 ans**, j'ai **quitté ce système**. Pas pour dessiner de jolis plans. Pour réparer ce qu'il casse.

Ce guide a été conçu avec soin pour vous accompagner au mieux dans votre projet immobilier.

*Il est le fruit de mon expérience, de ma méthode et de nombreuses heures de travail.
Merci de respecter cette création en ne le partageant pas sans mon autorisation*

Aujourd'hui, j'accompagne les **acquéreurs VEFA** à repérer, **avant qu'il ne soit trop tard**, les erreurs qui rendent une partie de leur logement inutile, inconfortable, ou simplement mal pensée pour leur vie réelle.

« J'aurais aimé vous connaître avant. »

Certains de mes clients m'ont dit ça.

Ils vivaient déjà dans leur logement quand ils m'ont contactée, et on a dû corriger après coup ce qui aurait pu être anticipé en 10 minutes sur un plan.

Toi, tu as encore la main.

Ce guide te montre les 3 pièges les plus fréquents **pendant qu'il est encore temps de les éviter.**

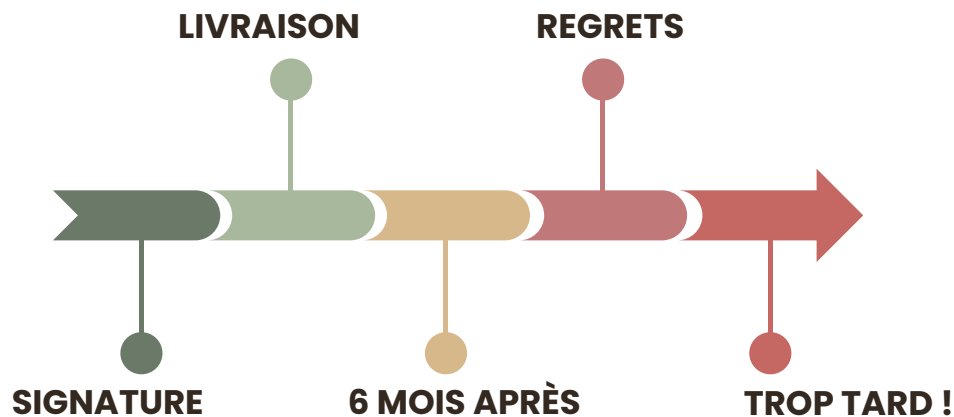
- Repérer ce que ton œil non-formé ne voit pas encore
- Anticiper les zones qui deviendront des problèmes du quotidien
- Reprendre le contrôle sur un plan pensé pour vendre, pas pour vivre

PIÈGE N°1

**Ce plan dessiné par
un architecte n'a pas
été pensé pour TOI.
Mais pour VENDRE.**

Piège #01

Croire que le plan du promoteur est déjà optimisé



À la signature, tu te dis :

« C'est un architecte qui l'a dessiné. Il est forcément bien pensé. »

Voici la vérité que personne ne te dira.

Ce plan n'a jamais été pensé **pour toi**.

Il a été pensé pour maximiser le nombre de lots vendus, respecter les normes minimales, et cocher les cases réglementaires (PMR, sécurité incendie...).

Il est fait pour « convenir au plus grand nombre » *donc à personne en particulier.*

Pas à toi.

Pas à ta façon de vivre.

Imagine toi...

6 mois après la remise des clés.

La chambre



Quand t'essayer de caser ton lit queen siez dans ta Chambre:
Tu dois choisir entre un placard ou pouvoir ouvrir ta fenêtre
Tu dois choisir entre un placard et pouvoir ouvrir ta fenêtre.

Le salon



Impossible d'adosser le canapé à un mur et d'avoir le meuble TV en face en même temps.

La cuisine



Sur le plan c'est une kitchenette. Dans la vraie vie, elle bouffe les trois quarts du salon dès que tu ajoutes un plan de travail décent.

L'électricité



Les prises sont mal placées. Tu multiplies les rallonges dans toute la maison.



CE QUE TU PEUX FAIRE DÈS AUJOURD'HUI

Ne signe jamais un plan sans l'avoir testé en conditions réelles.

Imprime-le à l'échelle.

Place tes meubles dessus : les vrais, avec leurs vraies dimensions.

Trace tes trajets du quotidien.

Tu verras immédiatement où ça coince.

Un espace mal pensé ne se contente pas d'être inconfortable : il t'ajoute de la charge mentale, jour après jour, sans que tu comprennes pourquoi.

Piège #02

Ne pas oser demander des modifications à temps

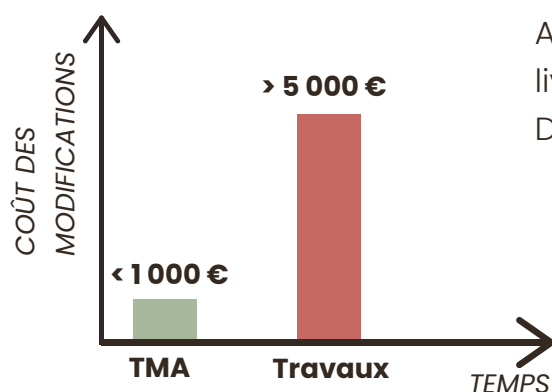
Si tu penses encore que les TMA vont te coûter cher, pense au coût des travaux qu'il faudra faire après la livraison pour rattraper le coup.

Pense au coût de vivre chaque jour, pendant les 10, 15, 20 prochaines années, dans un logement qui t'épuise au quotidien.

Voici ce que je voudrais que chaque acquéreur sache :

La fenêtre TMA (Travaux Modificatifs Acquéreur) est la seule période où tu peux encore modifier les cloisons, l'électricité, l'emplacement de ta cuisine à moindre coût.

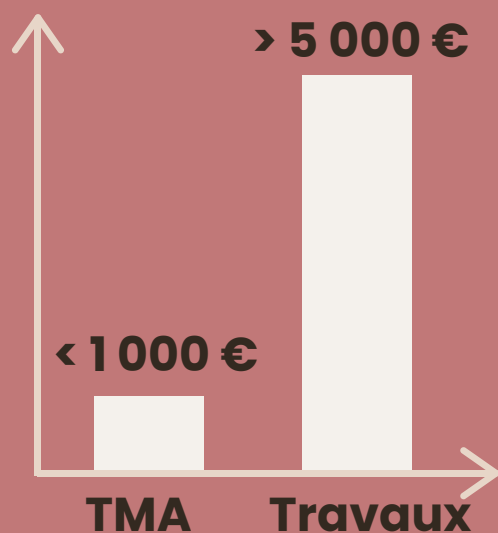
Tu peux entièrement remodeler l'intérieur de ton appartement pour qu'il soit exactement comme tu veux.



Après la signature du PV de livraison, c'est fait. Définitivement.

Etude de cas réel :

→ un client qui a “râté” les TMA



J'ai accompagné un client arrivé trop tard pour sa fenêtre TMA.

Bricoleur, il a préféré faire les travaux lui-même pour limiter les coûts.

On a cherché ensemble comment minimiser la casse. Le calcul est resté le même. Ces travaux lui auraient coûté 5 fois moins cher en TMA... Sans compter le temps perdu !

Les 3 questions à poser à ton promoteur dès la signature :

1. Quelles modifications sont possibles (TMA) ? et jusqu'à quelle date ?
1. Où sont les zones grises du guide TMA fourni par le promoteur ?
1. Y a-t-il des murs porteurs, normes PMR ou contraintes techniques qui limitent mes choix ?

Ne laisse pas la peur des "frais supplémentaires" te coûter bien plus cher, plus tard.

C'est ton logement.

C'est ton argent.

C'est ta vie quotidienne pendant au moins 15 ans.

**La fenêtre TMA
ne rouvre jamais.**

Piège #03

Penser qu'on verra *tout ça* après la livraison

« J'ai le temps, je verrai sur place. Avec IKEA et Pinterest, ça va le faire. »

J'ai entendu cette phrase des dizaines de fois.

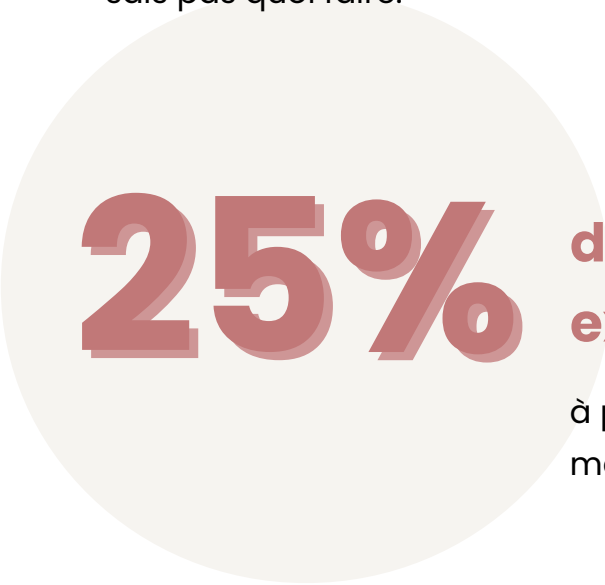
Mais une fois livré, tout est figé.

Murs. Arrivées d'eau. Gaines techniques. Radiateurs.

Résultat :

Impossible d'optimiser ton espace avec du mobilier standard, sauf à engager des travaux lourds, coûteux... parfois impossibles.

Alors tu te retrouves avec tous ces m² payés, mais dont tu ne sais pas quoi faire.



25%

**de ta surface
exploitable perdue**

à plusieurs milliers d'euros le
mètre carré, ça fait mal !

TEMPS

Conséquences ?

- Tu achètes des meubles trop grands ou mal adaptés, mal placés, qui finissent par **t'énerv**er au quotidien
- Tu vis dans un **bazar permanent** parce que tu manques de rangements, ou qu'ils ne sont pas au bon endroit
- Tu ne peux plus corriger sans **gros travaux** et tu envisages de **déménager**, mais ton budget ne le permet pas



LA SOLUTION EST D'UNE SIMPLICITÉ DÉSARMANTE :

1. Identifie ce qui sera figé à la livraison. (fenêtres, radiateurs, portes, arrivées d'eau)
2. Demande-toi si cela empêche de bien positionner un lit, un canapé, si cela bloque un dressing, une circulation.
3. Trace ensuite tes circulations quotidiennes sur le plan : tu verras immédiatement où l'espace risque d'être contraignant.
4. Projette-ton quotidien : imagine ta journée type dans ce logement.

Si tu n'y arrives pas seul, demande à quelqu'un qui lit les plans tous les jours.

**C'est exactement pour ça que j'ai créé
l'Analyse Ciblée.**



Check-list Express VEFA

10 étapes simples pour économiser des milliers d'euros
et avoir un logement qui s'adapte à toi

BONUS



1. Juste après la signature

- ☐ J'ai bien compris le plan du promoteur : symboles, échelle, annotations
- ☐ J'ai identifié les zones douteuses : circulation, espaces perdus, proportions des pièces
- ☐ J'ai imprimé mon plan à l'échelle et testé avec mes meubles (ou des meubles standards de type IKEA)



2. Période des TMA

- ☐ J'ai osé poser toutes mes questions au promoteur (c'est mon logement, mon argent !)
- ☐ J'ai clarifié : quelles modifications sont possibles ? Jusqu'à quelle date ?
- ☐ J'ai vérifié les limites : murs porteurs, normes PMR, contraintes techniques
- ☐ J'ai repéré les éléments figés : fenêtres, radiateurs, arrivées d'eau, tableau électrique, murs porteurs
- ☐ J'ai contacté une experte pour avoir des conseils et un regard pro sur mon plan



3. Avant la livraison des clés

- ☐ J'ai anticipé les rangements et l'ergonomie pour éviter regrets et surcoûts après livraison
- ☐ J'ai conçu ma cuisine pour vérifier l'implantation des arrivées d'eau, évacuations, prises électriques

Astuce finale :

Chaque case cochée aujourd'hui = des milliers d'euros économisés demain...

et un logement qui s'adapte à toi (pas l'inverse) !

Check-list Express VEFA



1. Juste après la signature

- ☐ J'ai bien compris le plan du promoteur : symboles, échelle, annotations
- ☐ J'ai identifié les zones douteuses : circulation, espaces perdus, proportions des pièces
- ☐ J'ai imprimé mon plan à l'échelle et testé avec mes meubles (ou des meubles standards de type IKEA)



2. Période des TMA

- ☐ J'ai osé poser toutes mes questions au promoteur (c'est mon logement, mon argent !)
- ☐ J'ai clarifié : quelles modifications sont possibles ? Jusqu'à quelle date ?
- ☐ J'ai vérifié les limites : murs porteurs, normes PMR, contraintes techniques
- ☐ J'ai repéré les éléments figés : fenêtres, radiateurs, arrivées d'eau, tableau électrique, murs porteurs
- ☐ J'ai contacté une experte pour avoir des conseils et un regard pro sur mon plan



3. Avant la livraison des clés

- ☐ J'ai anticipé les rangements et l'ergonomie pour éviter regrets et surcoûts après livraison
- ☐ J'ai conçu ma cuisine pour vérifier l'implantation des arrivées d'eau, évacuations, prises électriques

Astuce finale :



Chaque case cochée aujourd'hui = des milliers d'euros économisés demain...
et un logement qui s'adapte à toi (pas l'inverse) !



Qui suis-je ?

Diplômée de
l'Ecole Boulle et
d'école
d'Architecture
(HMONP)
j'ai complété ma
formation par la
neuro-architecture
et le Feng Shui.

Je suis Arline Firenk, **architecte d'intérieur** spécialisée
dans les logements neufs (VEFA).

Pendant 11 ans, j'ai conçu les plans pour des promoteurs.
Puis j'ai quitté ce système pour aider ceux qui vivent ces
espaces.

Contrairement aux décorateurs ou architectes classiques,
je ne regarde pas d'abord si c'est "joli". Je regarde
comment ton cerveau va tenir dans cet espace.

C'est là qu'interviennent la neuro-architecture, le FengShui,
la psychologie de l'habitat.

***Parce qu'un intérieur mal pensé ne se contente
pas de te déplaire. Il t'épuise.***

Pour que ton espace ne soit plus un drain de ton énergie,
mais un allié.

Je suis aussi maman. Je sais à quel point **notre intérieur influence
notre énergie et notre charge mentale au quotidien.**

C'est pour ça que je n'accepte jamais qu'un plan soit "convenable".
Il doit être pensé pour ta vie réelle.

Basée en Île-de-France, j'accompagne mes clients partout en France en visio.
Retrouve moi aussi sur YouTube et Instagram : @arlinefirenk

Ils ont anticipé. Voici ce qu'ils en disent.

“

On était un peu **perdus dans les plans** de notre futur appartement en VEFA et sa 'session stratégique' **nous a vraiment aidés**. Elle nous a donné **plein d'idées géniales** pour gagner des rangements et **optimiser chaque mètre carré**. [...] On s'est sentis **plus sereins** après la session stratégique et on arrive désormais **à mieux nous projeter**."

Patrice

"Une expérience au top avec Arline ! Elle a su parfaitement **comprendre mes besoins** et mes attentes pour l'agencement de mon appartement en VEFA. [...] Elle m'a également accompagnée de manière très professionnelle dans **les demandes de TMA**, ce qui m'a beaucoup **facilité** les démarches."

Chafia

"Tout juste sortie d'une session avec Arline et je n'ai pas les mots pour la remercier. Merci pour ce service (session stratégique d'1h) **accessible à tous**, utile et tellement bien pensé.

[...] Bénéficier de l'expérience et des conseils d'une professionnelle pendant 1h **permet de valider/invalider des décisions importantes**, qui autrement pourraient se transformer en **erreurs coûteuses**. [...] Enfin, elle a trouvé des **solutions auxquels je n'aurai jamais pensé**."

Frédérique

”

.....

Ce qu'en disent ceux qui ont testé l'Analyse Ciblée en avant-première :

"J'ai été agréablement surprise lorsqu'elle a parlé de **Feng Shui** — en faisant mon plan, je n'y avais même pas pensé. J'ai trouvé les suggestions très pertinentes et on ressent bien son expérience."

Caroline

"Cette analyse m'a apporté **beaucoup de clarté** et m'a permis de mieux comprendre les points forts de mon futur logement en VEFA ainsi que les éléments auxquels je devrai être attentif."

Omar

**Ton plan est
entre tes mains.**

**Pour combien de
temps encore ?**

Tu viens de découvrir 3 erreurs que la majorité des acquéreurs VEFA commettent.

Et toi ?

Est-ce que tu sais exactement quoi demander en TMA avant qu'il ne soit trop tard ?

Maintenant, tu as deux options :

Option 1 : **tu te lances seul.**



Des heures à retourner le plan dans tous les sens.

Des nuits à douter de tes choix.
Des débats sans fin avec ton/ta conjoint·e parce que vous ne voyez pas les choses pareil.

Et au bout du compte, tu fais confiance aux "recommandations" du promoteur qui ne connaît rien de ta façon de vivre, et qui te proposera surtout les travaux qu'il a envie de faire, pas ceux qui te serviraient vraiment.

Option 2 : **tu fais analyser ton plan par un regard expert.**



Quelqu'un qui te dit
immédiatement:

- ce qui fonctionne,
- ce qui ne fonctionne pas,
- l'impact réel de chaque modification sur ton espace ET ton quotidien avant de perdre du temps, de l'argent, ou la fenêtre TMA elle-même.

C'est exactement pour ça que j'ai créé l'Analyse Ciblée.

Dans les jours qui suivent, tu reçois une vidéo personnalisée où j'analyse TON plan avec ma méthode croisant optimisation d'espace et neuro-architecture

Ce que tu obtiens concrètement :

- ✓ **Un diagnostic personnalisé de TON plan** (pas un conseil générique).
- ✓ **Les zones de surface perdue** (ex : 1m² mal utilisé = 3 000€ de travaux inutiles).
- ✓ **Les erreurs critiques avant qu'il ne soit trop tard** (ex : radiateur mal placé = canapé d'angle impossible).
- ✓ **Une vidéo que tu peux revoir** autant de fois que tu veux (avant la fermeture de la fenêtre TMA).

Ce n'est pas un conseil générique.

C'est **TON plan**, analysé par moi, avec une méthode qui s'appuie sur des dizaines d'accompagnements similaires au tien.

Analyse Ciblée

67€.

Pour repérer une porte mal positionnée, qui aurait pu être déplacée de 50cm (sans surcoût en TMA), et qui va te gêner au quotidien, t'empêcher d'ajouter les rangements dont tu as besoin, pendant des années.

Pour t'éviter de dépenser 2000€ chez IKEA en mobilier pas adapté.

Pour te montrer le radiateur mal placé qui t'empêche d'installer le canapé d'angle dont tu rêvais. *Moins de 500€ pour le déplacer en TMA. Plus de 1500€ pour le faire une fois les travaux terminés (si c'est encore possible...)*

**67€ pour éviter des erreurs à +1000€,
c'est une évidence.**

C'est un tarif pensé pour te permettre de travailler avec moi **sans engagement** sur un accompagnement complet.

Et si après cette analyse tu veux aller plus loin avec une **Session Stratégique** ou une conception complète, tu arriveras avec une vision déjà posée.

Découvrir l'Analyse Ciblée

67€

La fenêtre TMA ne se rouvre pas après la livraison des clés.

Conditions d'utilisation & Mentions légales

Ce document est destiné exclusivement à un usage strictement personnel, dans le cadre d'un projet immobilier individuel.

Il est protégé par les lois en vigueur sur la propriété intellectuelle.

L'ensemble des contenus (textes, visuels, conseils, méthode) constitue la propriété exclusive d'Arline Firenk, Architecte d'Intérieur. Ils sont le fruit de plusieurs années d'expérience professionnelle et ne peuvent en aucun cas être reproduits, modifiés, diffusés ou revendus, que ce soit à titre gratuit ou payant.

Toute reproduction ou diffusion, partielle ou totale, sur tout support (blogs, forums, réseaux sociaux, newsletters, documents imprimés ou numériques) sans autorisation écrite préalable est strictement interdite.

Tout contrevenant s'expose à des sanctions civiles et pénales.

Arline Firenk – Architecte d'Intérieur

Tous droits réservés.



ARLINE FIRENK

ARCHITECTE D'INTÉRIEUR