

Réussis Ton Achat Sur Plan



Guide Essentiel
pour Maîtriser Ton
Projet et Éviter les
Mauvaises Surprises



Félicitations !



Si tu tiens ce guide entre les mains,

C'est que tu es prêt(e) à te lancer dans une aventure passionnante : l'achat sur plan de ton futur chez-toi.

Je sais que ce type de projet peut être à la fois excitant et intimidant. Tu te demandes peut-être : "Ai-je toutes les informations pour éviter les erreurs, anticiper les imprévus, et poser les bonnes questions ?"

Tu as raison de te poser cette question, car chaque détail compte dans ce type de projet.

Bienvenue,



Je M'appelle Maïna !
Créatrice d'intérieur Spécialisée
dans la réalisation de plans et de projections 3D.

Il y a quelques années, j'ai acheté plusieurs biens sur plan. Ces expériences m'ont appris à identifier les pièges et à transformer une promesse sur papier en un espace qui répond vraiment à mes besoins. Avec mon expertise, j'accompagne des personnes comme toi dans leurs projets d'achat immobilier sur plan. J'ai vu ce qui est souvent flou, mal expliqué, ou oublié par les promoteurs.

Ce guide, je l'ai conçu pour toi :

- 📋 Pour poser les bonnes questions et éviter les mauvaises surprises.
- 💡 Pour décrypter les plans et anticiper les imprévus.
- 🏠 Pour te donner les clés nécessaires pour faire les bons choix à chaque étape.

Le secret d'un achat réussi ?

Un plan bien analysé, une vision claire de ton futur logement, et une bonne compréhension des étapes clés.

Prêt(e) à transformer ton projet en réussite ?
C'est parti ! 🚀

Maïna

Sommaire

06 Chapitre I : La VEFA -
Tout ce qu'il faut savoir

10 Chapitre II : Comprendre
un plan architectural

15 Chapitre III : Analyser et
ajuster ton plan

25 Chapitre IV : Points
techniques indispensables
à anticiper

30 Chapitre V :
Visualisation 3D -
Valider ton plan





35
Chapitre VI : Optimise
chaque espace de ton
futur logement

44
Chapitre VII : Gestion
de projet et livraison

50
Chapitre VIII : Décore
ton Logement

56
Bonus Exclusifs : Tous
les outils pour réussir
ton projet

79
FAQ : Les réponses à
tes questions

82
Mots de la Fin

I-La VEFA – L'achat sur plan, tout ce qu'il faut savoir

Acheter sur plan, ou VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), c'est un peu comme acheter un rêve: tu t'engages sur un logement qui n'existe pas encore, mais qui promet d'être à ton image.

Cette méthode d'acquisition offre de nombreux avantages, mais elle nécessite une certaine vigilance pour éviter les mauvaises surprises.

1. Qu'est-ce qu'un achat sur plan ?

L'achat sur plan, c'est l'idée d'acquérir un logement qui n'est pas encore construit, basé sur des plans et une description technique.

- **Le principe** : Tu signes un contrat pour un logement à construire ou en cours de construction.
- **Le paiement** : Réparti en plusieurs étapes selon l'avancement des travaux (appelés "appels de fonds").
- **Les garanties** : Ton investissement est protégé par des garanties légales, comme la garantie d'achèvement et la garantie décennale.



👉 En bref : Tu investis dans un projet futur, avec des étapes clés qui protègent tes droits.

2. Pourquoi choisir la VEFA ?

Avantages :

- **Personnalisation** : Certains éléments comme les revêtements ou la disposition des pièces peuvent être adaptés à tes goûts.
- **Logement neuf** : Tu profites de matériaux modernes, d'une conformité aux normes énergétiques, et tu n'auras pas de gros travaux à prévoir avant des années.
- **Échelonnement des paiements** : Tu règles les montants en plusieurs fois, ce qui allège la gestion financière.
- **Garantie légale** : Les protections (parfait achèvement, biennale, décennale) couvrent les éventuels défauts.

Attention aux risques :

- Retards de livraison.
- Différences entre les plans et la réalité.
- Problèmes éventuels avec le promoteur.



👉 Astuce pratique : Une préparation rigoureuse est essentielle pour maximiser les avantages tout en limitant les risques.

3. Comprendre les Coûts Cachés de la VEFA

L'achat d'un bien immobilier en VEFA peut entraîner des dépenses supplémentaires qui ne sont pas toujours évidentes au premier abord.

Coûts de gestion

Dans une copropriété neuve, attends-toi à des frais de gestion qui peuvent inclure :

- Frais de syndic : Pour l'entretien des parties communes.
- Fonds de réserve : Pour couvrir les futures réparations majeures.



👉 **Conseil : Demande toujours une estimation précise de ces frais avant l'achat pour éviter les surprises.**

Taxes et Impôts

- **TVA sur les logements neufs** : L'achat de nouveaux logements est soumis à une TVA de 20%, bien que certains projets puissent bénéficier de taux réduits.
- **Taxe foncière** : Les propriétaires de biens neufs peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pendant les deux premières années, selon la municipalité.
- **Frais de notaire réduits** : Pour les logements neufs, ces frais sont généralement de 2-3% du prix de vente, contre 7-8% pour l'ancien.

4. Points clés avant de signer

4.1 Vérifier la réputation du promoteur

- Recherche des informations sur ses réalisations passées.
- Consulte les avis d'anciens clients.
- Vérifie qu'il dispose d'une garantie financière d'achèvement (GFA), obligatoire en VEFA.



👉 **Bonus : Télécharge la "Checklist du promoteur" dans les Bonus Exclusifs pour évaluer sa fiabilité.**

4.2 Étudier le projet en détail

- Analyse les plans et la notice descriptive pour valider les dimensions et matériaux.
- Vérifie le calendrier prévisionnel et les garanties fournies.

4.3 Vérifier les contrats

Contrat de réservation : Ce document engage les deux parties et inclut un dépôt de garantie. Vérifie qu'il mentionne :

- Le prix, les délais, et les conditions de remboursement en cas de désistement.

Acte de vente authentique : Signé chez le notaire, il consolide l'achat.

Lis attentivement les clauses concernant les garanties, les délais, et les pénalités.



👉 **Bonus : Utilise la "Checklist Contrat : As-tu toutes les Infos?" pour ne rien oublier, disponible dans les Bonus Exclusifs.**

4.4 Les points essentiels à vérifier avant de signer

- La notice descriptive est-elle claire et conforme à tes attentes?
- Les garanties proposées sont-elles bien détaillées?
- Le contrat inclut-il des conditions suspensives pour sécuriser ton achat (ex. : obtention du prêt immobilier)?



👉 **Bonus : Télécharge la "Checklist Notice descriptive : Vérifie chaque détail" pour t'assurer de ne rien oublier.**

5. Vérités "Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais"

#	Ce qu'on ne te dira pas	Mon conseil
1	Les équipements collectifs sont fréquemment reportés ou supprimés	Demande le planning précis de chaque équipement et fais-le confirmer par écrit.
2	Les voiries et trottoirs peuvent être livrés inachevés	Vérifie l'état sur site et exige un avenant si la finition n'est pas conforme.
3	Les places de parking ne sont pas toujours attribuées	Obtiens la liste nominative des emplacements et leur statut dans ton contrat.
4	Les espaces verts promis sont souvent réduits ou annulés	Demande un plan paysager validé et un calendrier de réalisation.

#	Ce qu'on ne te dira pas	Mon conseil
5	La gestion des déchets et l'accès chantier génèrent des nuisances	Interroge sur l'organisation logistique et conditionne la livraison à une charte.
6	Les nuisances sonores (voirie, chantier) sont sous-estimées	Visite le terrain en dehors des heures d'ouverture pour évaluer le bruit réel.
7	Les limites entre parties privatives et communes restent souvent floues	Exige le plan de bornage signé par un géomètre avant la signature.
8	Certains terrains sont soumis à des contraintes architecturales ou réglementaires très strictes	Vérifie le cahier des charges urbain (PLU) et consulte un architecte si besoin.
9	Les aménagements extérieurs (terrasses, allées) sont souvent repoussés à la fin du chantier	Intègre un planning détaillé des finitions extérieures dans ton avenant.
10	Les charges de copropriété prévisionnelles sont régulièrement sous-estimées	Demande le détail des charges (fonds de roulement, entretien, assurances).
11	Le raccordement aux réseaux publics (eau, élec, fibre) peut être retardé de plusieurs mois	Vérifie le statut des demandes de raccordement et inclue des pénalités de retard.
12	Les clauses suspensives sont parfois trop courtes	Fais relire ton contrat par un courtier pour sécuriser et allonger les délais.



Conclusion : Prépare-toi sereinement

L'achat sur plan, c'est un mélange d'excitation et de préparation minutieuse. En vérifiant les documents, en posant les bonnes questions, et en t'appuyant sur les outils disponibles, tu seras prêt(e) à avancer en toute confiance.

👉 Prochain chapitre : "Comprendre et décrypter un plan architectural."

II-Comprendre et Décrypter un Plan Architectural

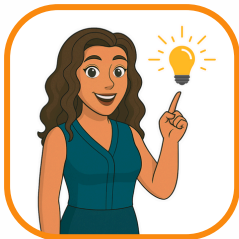
Un plan architectural est bien plus qu'un simple dessin : c'est une représentation technique de ton futur logement. Pour le décrypter efficacement, il faut comprendre ses éléments clés et savoir poser les bonnes questions.

Ne t'inquiète pas, même si tu n'es pas expert(e), avec un peu de méthode, tu pourras analyser ton plan comme un pro.

1. Les bases pour lire un plan architectural

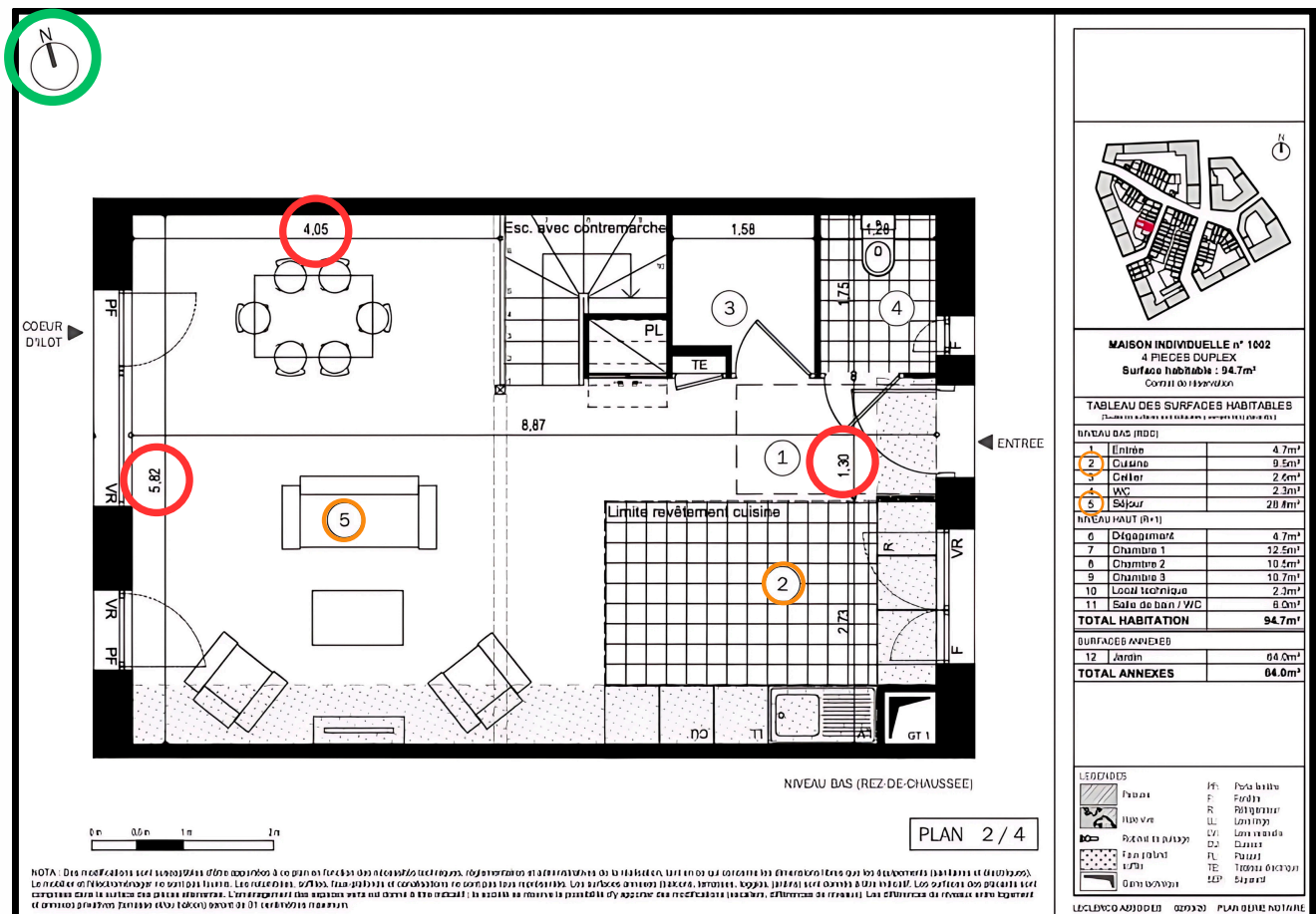
1.1 Orientation et cotes : les fondations

- **Les cotes** indiquent les dimensions des espaces (longueur, largeur, hauteur). Vérifie que chaque pièce est suffisamment grande pour accueillir tes meubles.
- **Les flèches directionnelles** (ou boussole) te montrent l'orientation du logement.



👉 **Astuce pratique : Privilégie les pièces de vie orientées sud pour maximiser la lumière naturelle.**

- **Repère les espaces clés** la cuisine, les chambres, le salon. Assure-toi que leur disposition est pratique et que les circulations sont fluides.



1.2 Symboles et légendes : décrypte les détails

Les plans utilisent des symboles pour représenter les éléments techniques. Voici quelques exemples :

- **Portes** : représentées par un arc indiquant le sens d'ouverture. Vérifie qu'elles ne gênent pas les circulations.
- **Fenêtres** : symbolisées par des lignes ou des traits dans les murs. Vérifie leur position pour assurer une bonne luminosité.
- **Prises électriques/interrupteurs** : souvent marqués par des sigles comme "P" ou "INT".



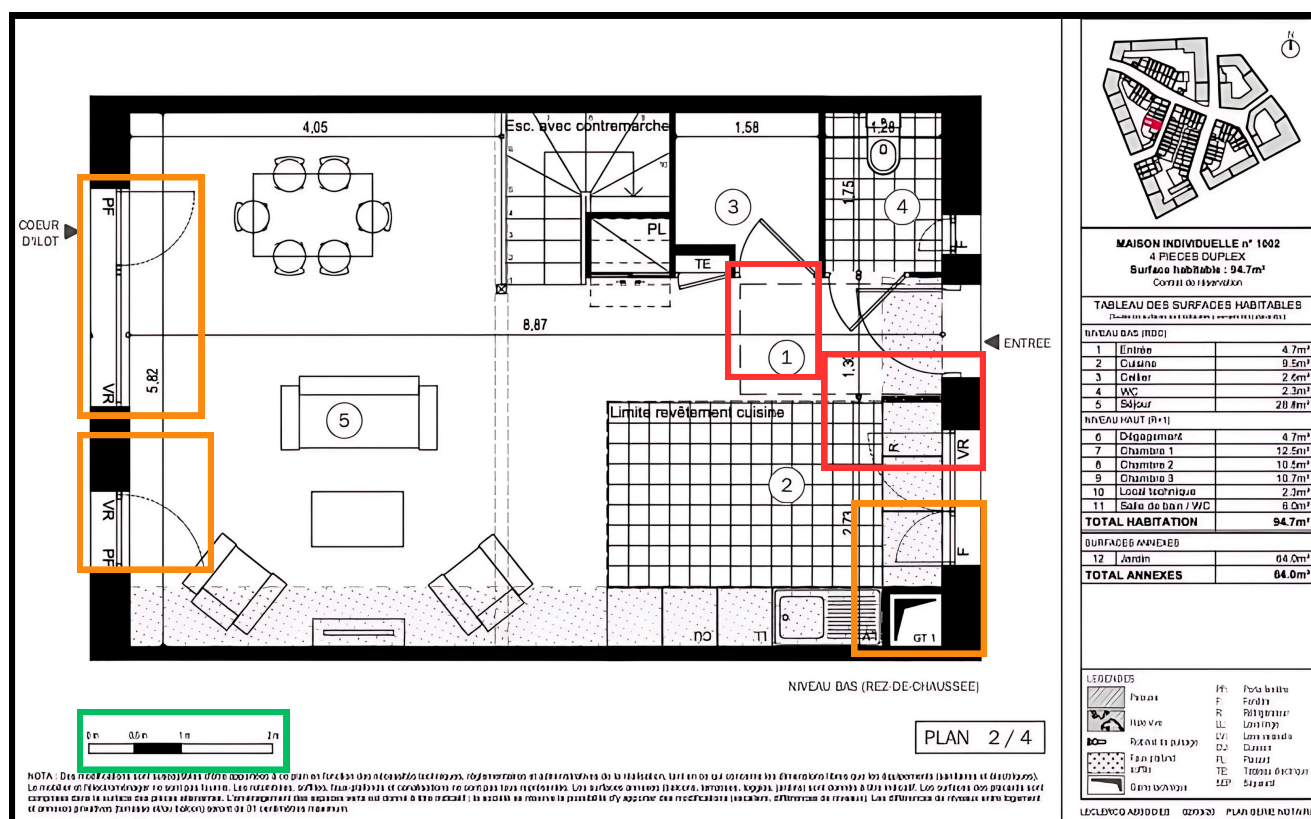
➡ **Astuce pratique** : Assure-toi que ces éléments sont placés à des endroits pratiques pour ton usage quotidien.

1.3 Échelles et proportions

- **Une échelle** indique la relation entre les dimensions du dessin et la réalité (ex. : 1 cm = 1 m).
- Vérifie les proportions en te référant à des éléments familiers.



➡ **Astuce pratique** : Vérifie les proportions en te référant à des éléments familiers : par exemple, une porte standard mesure environ 80 cm de large.



Le Tableau d'Analyse des Surfaces

Analyser les surfaces est essentiel pour vérifier que chaque pièce répond à tes attentes.

Voici comment ce tableau fonctionne :

- **Surface indiquée** : Les dimensions données sur le plan.
- **Surface idéale** : Les dimensions recommandées selon tes besoins.
- **Observations** : Note ce qui fonctionne bien ou ce qui nécessite une amélioration.

Exemple de tableau Pour un T3

Zone analysée	Surface indiquée (m²)	Surface idéale (m²)	Observations
Entrée	5	4-6	Pas de Rangement, à Prévoir + Ajouter des patères
Cuisine	6	8+	Trop étroite, à optimiser.
Salon	22	20-25	Lumineux, bien orienté et surface agréable
Chambre Principale	12	12-15	Bonne taille pour un lit et des rangements
Chambre Secondaire	10	10-12	Suffisant pour un Enfant mais petite pour un lit double
Salle de bain	6	5+	Idéale pour une Baignoire et meuble vasque



👉 Bonus : Pour analyser tes propres surfaces, utilise "Analyse des surfaces : Ton plan est-il adapté à tes besoins?" dans les Bonus Exclusifs.

2. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les surfaces indiquées incluent souvent l'épaisseur des murs (jusqu'à ± 5 % d'écart)	Demande la surface habitable nette (hors murs) et compare-la à ta checklist ⚖️
2	Les cotes sont parfois arrondies : deux murs de 2,7 m peuvent être en réalité à 2,65 m	Vérifie précisément sur la notice descriptive et note-les sur un croquis 🖋️
3	Les carrelages et revêtements ne sont pas toujours précisés, ce qui peut réduire l'espace utile	Exige un listing des matériaux et leur épaisseur avant de valider 📝
4	Les cloisons modulables (TMA) ne sont pas systématiquement prises en compte dans le plan de base	Vérifie les options TMA incluses et leur coût avant signature 📄
5	L'emplacement des colonnes ou gaines techniques peut réduire ton espace d'aménagement	Demande un plan technique superposé au plan d'aménagement pour visualiser les réserves 🌐
6	Les angles et coupes des murs ne sont pas toujours nets sur le plan 2D	Réalise un plan 3D simple (avec un outil en ligne) pour mieux te projeter 🚀
7	Les hauteurs sous plafond peuvent varier de 2,50 m à 2,70 m selon les pièces	Vérifie les côtes plafond et note-les dans ton tableau de comparaison 📊

#	Vérité cachée	Mon conseil pratique
8	Les baies vitrées sont souvent dessinées sans indication d'ouvrants et d'axes	Trace l'arc d'ouverture à 90° sur ton plan pour éviter de bloquer un meuble 🪑
9	Les indices d'exposition (Nord/Sud) ne sont pas systématiquement indiqués	Replace le Nord sur ton plan et reporte l'orientation pour simuler l'ensoleillement ☀️
10	Les murs mitoyens apparaissent identiques aux murs porteurs	Interroge le promoteur sur la nature des murs pour anticiper isolation et charges 🛠️
11	Les conduits de VMC ou ventilation sont rarement repérés en plan d'aménagement	Demande le plan des réseaux techniques pour ne pas te retrouver sans extraction d'air 🌬️
12	Les liaisons intérieures (report en coupe) peuvent décaler la réalité du plan	Fais-toi faire un couplage plan + coupe pour valider l'emprise réelle des murs 📐



Conclusion : Décrypter pour mieux analyser

Comprendre les bases d'un plan, c'est poser les fondations. Mais pour aller plus loin, il faut savoir analyser chaque détail et repérer les opportunités d'amélioration.

👉 Prochain chapitre : "Analyser un plan architectural."

III-Analyser un plan architectural

Analyser un plan architectural est une étape cruciale pour s'assurer que ton futur logement répondra parfaitement à tes besoins et attentes. Une bonne analyse te permet d'identifier les faiblesses potentielles et de réfléchir à des solutions adaptées avant même que la construction ne commence.

Ce chapitre te propose une méthode en deux temps :

1-Identifier les points essentiels à vérifier.

Comprends ce qu'il faut analyser pour garantir un logement bien pensé.

2-Appliquer ces concepts à une étude de cas concrète.

Découvre comment un plan initial peut être transformé grâce à des ajustements bien pensés.

1. Identifier les points essentiels à vérifier

Pour assurer un logement fonctionnel et agréable, il est essentiel de vérifier certains aspects du plan architectural afin d'éviter les surprises.

Voici les points clés à considérer :

1.1 Orientation et lumière naturelle

Une bonne orientation maximise la lumière naturelle, ce qui rend ton logement plus confortable et économe en énergie.



👉 À vérifier :

- Les pièces principales (salon, cuisine) sont-elles orientées sud ou sud-est ?
- Les chambres bénéficient-elles d'une lumière naturelle suffisante ?
- Les fenêtres sont-elles bien dimensionnées et positionnées ?

1.2 Dimensions des pièces

Des dimensions adaptées garantissent le confort et une bonne circulation dans chaque pièce.



👉 À vérifier :

- Chaque pièce a-t-elle une taille suffisante pour son usage prévu ?
- Les couloirs ou dégagements ne prennent-ils pas trop de place inutilement ?
- Les mesures permettent-elles une bonne circulation ?
(Exemple : un salon de moins de 3m de large peut poser problème.)

1.3 Aménagement et rangements intégrés

Un plan bien pensé doit inclure des solutions pratiques pour organiser l'espace efficacement.



✎ À vérifier :

- Les murs permettent-ils de disposer les meubles essentiels (lit, canapé, etc.) ?
- Y a-t-il des rangements intégrés suffisants et bien placés ?

1.4 Portes et fenêtres

Une mauvaise disposition des ouvertures peut gêner l'aménagement et la circulation.



✎ À vérifier :

- Les portes sont-elles placées pour ne pas bloquer les meubles ou entraver les déplacements ?
- Les fenêtres apportent-elles une lumière homogène dans chaque pièce ?

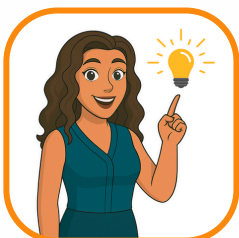
1.5 Équipements techniques

Ces éléments, parfois absents des plans promoteurs, sont essentiels pour le confort quotidien.



✎ À vérifier :

- Les prises électriques et interrupteurs sont-ils en nombre suffisant et bien positionnés ?
- Les arrivées d'eau (cuisine, salle de bain) sont-elles bien situées ?
- Y a-t-il une ventilation suffisante dans les pièces humides (fenêtres, VMC) ?



✎ **Astuce pratique :** Si certains éléments ne figurent pas sur le plan, demande une notice descriptive ou un plan technique au promoteur pour t'assurer que tout est conforme à tes attentes.

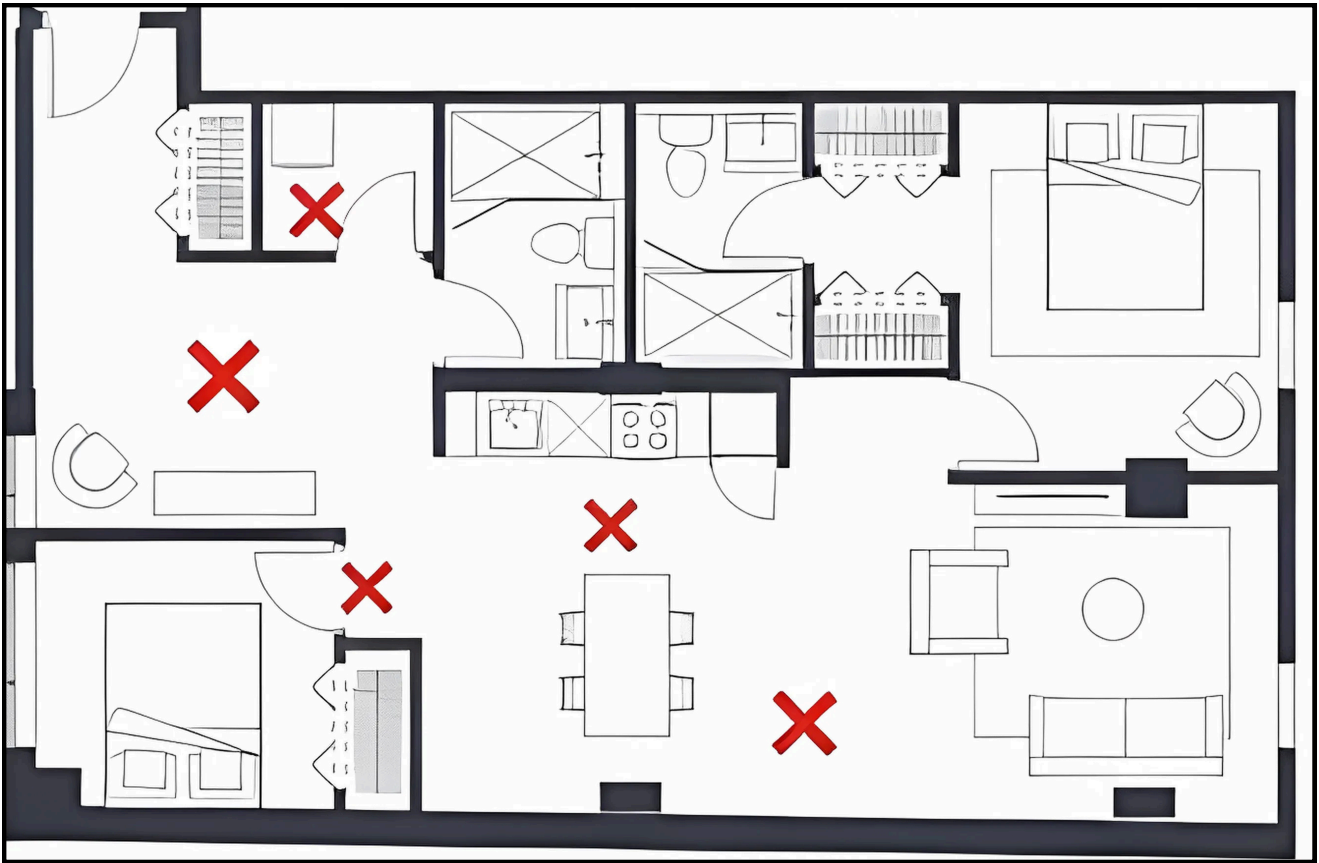
Ce processus d'analyse est simple mais crucial pour personnaliser ton espace de vie selon tes préférences et assurer que toutes les fonctionnalités nécessaires sont bien intégrées.

Utilise ces conseils pour faire de ton futur logement un endroit idéal pour toi et ta famille.

2. Étude de cas : Comparatif entre un plan mal conçu et un plan optimisé

Pour comprendre l'importance d'une bonne analyse, comparons deux plans d'un même logement T3 :

- Ce premier plan présente des faiblesses en termes d'agencement et de fonctionnalités

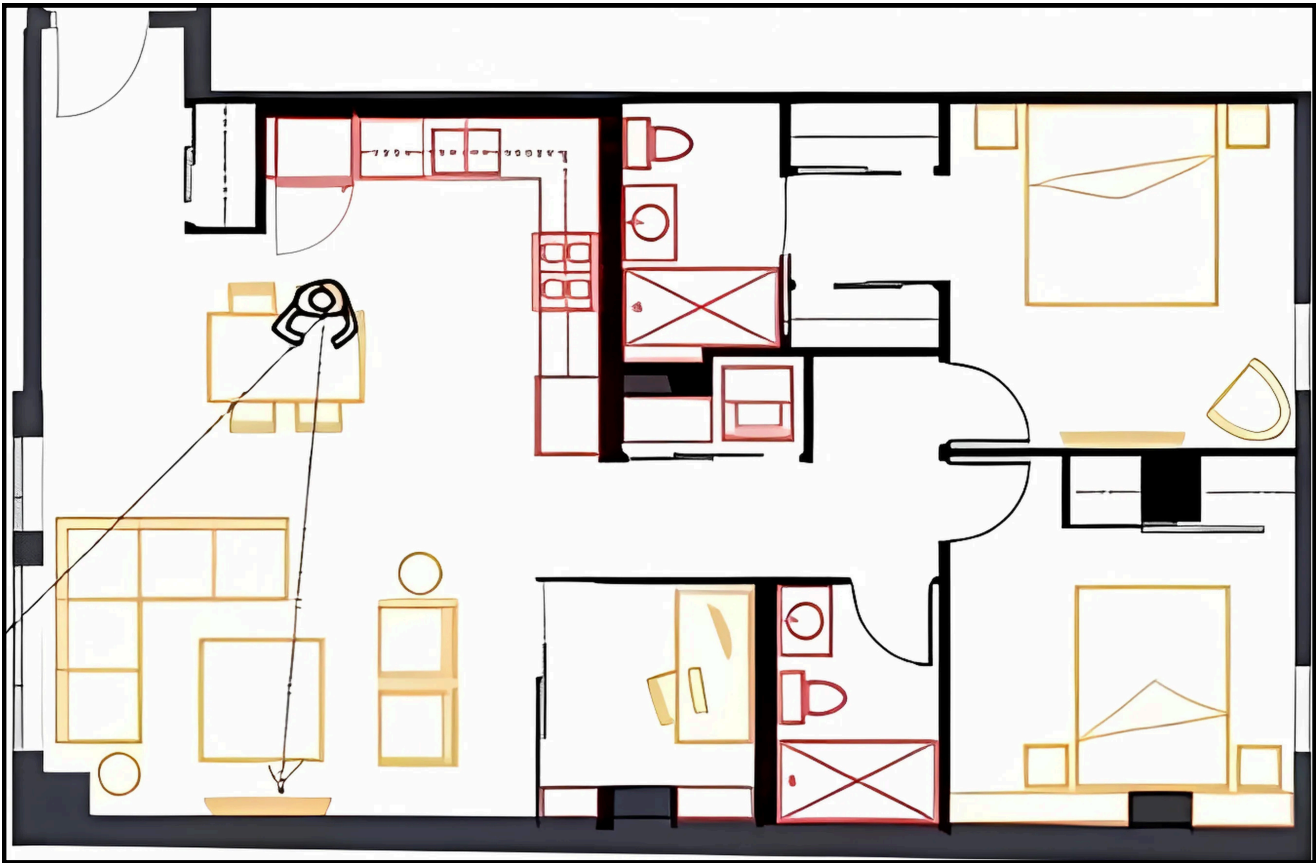


Pièces	Force	Faiblesse
Entrée	Du rangement	Beaucoup de perte de place
Espace Vie	Spacieux	Tout en Longueur - Peu de fenêtre
Chambre 1	Une suite Parental, Du rangementt	Salle d'eau pas très bien agencée
Chambre 2	Du rangement	Pas très bien Située
Salle de bain	Bien Agencé	Mal Située

Optimisation du plan :

Maintenant que nous avons identifier les forces et les faiblesses de cet appartement, voici :

- Ce second plan te montre comment des ajustements peuvent transformer l'espace en un logement bien pensé.



Pièces	Force
Entrée	Du rangement et pas de perte de place
Espace Vie	Spacieux, bien agncé et plus luminex avec les 2 baies Viitrées
Chambre 1	Une suite Parental, Du rangement ett une salle d'eau bien agencé
Chambre 2	Du rangement et mieux située (coin nuit)
Salle de bain	Bien Agencé et bien situé (coin nuit)

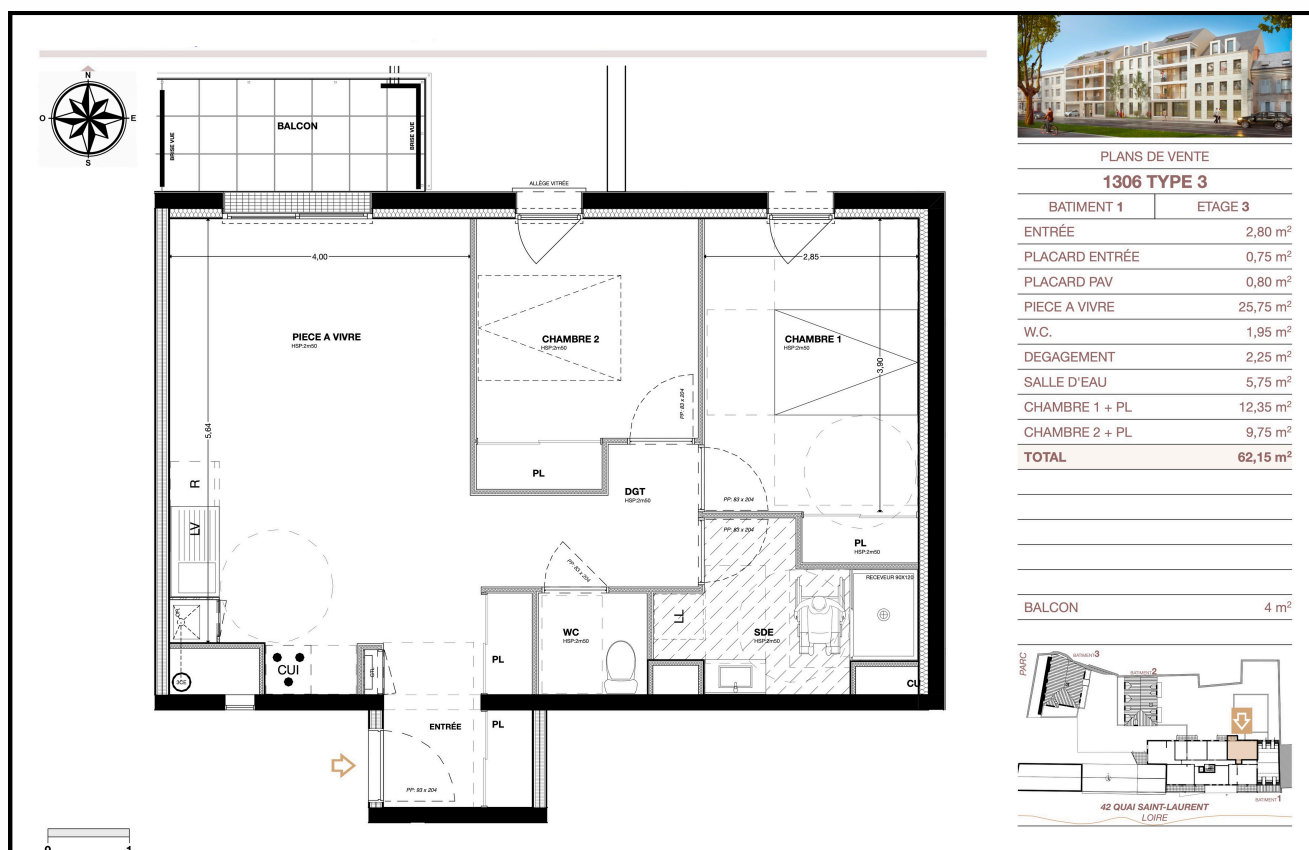
- 👉 Cette comparaison montre qu'un plan peut toujours être amélioré.
- 👉 Utilise des outils comme [Archifacile](#) pour tester et ajuster facilement tes idées.

3. Analyse d'un plan architectural avec outils pratiques

Analyser un plan, c'est anticiper comment tu vivras dans ton futur logement. Cette étape clé te permet de :

- Identifier les points faibles et les axes d'amélioration.
- Assurer que chaque mètre carré répond à tes besoins spécifiques.
- Préparer des ajustements avant la construction.

Voici un exemple de plan promoteur d'un logement T3.



Pour te guider efficacement, nous utilisons deux outils complémentaires :

1. Tableau d'analyse technique :

Il te permet de vérifier les fondamentaux : orientation, dimensions, aménagement et équipements techniques.

2. Tableau d'amélioration :

Cet outil te permet de transformer les observations relevées dans le premier tableau en recommandations concrètes pour perfectionner ton plan.

Les avantages de cette méthode :

- **Clarté** : Chaque tableau a un rôle précis : analyser, puis proposer des solutions.
- **Méthodologie** : Une approche en deux étapes pour ne rien oublier.
- **Synthèse** : Les observations et recommandations sont bien distinctes, ce qui facilite la communication avec ton promoteur ou architecte.

3.1 Étape 1 : Vérifie les fondamentaux de ton plan

Ce tableau t'aide à analyser chaque aspect important de ton logement : orientation, dimensions, aménagement et équipements techniques. Chaque point est validé (✓ ou ✗) et les observations sont reportées dans le tableau d'amélioration si nécessaire.

Thématique	Points À vérifier	✓	✗	Observations
Orientation et lumière	Salon-cuisine orientés sud/sud-est.		x	Plein Nord
	Chambres bien éclairées naturellement.		x	Plein Nord
	Fenêtres bien dimensionnées et placées.	x		
Dimensions	Pièces adaptées à leur usage (salon, chambres).	x		Espace vie spacieux, cuisine petite mais fonctionnelle
	Circulations bien proportionnées.	x		
Aménagement	Murs adaptés à l'agencement des meubles.	x		
	Rangements intégrés suffisants	x		Manque rangement dans SDB
Portes et fenêtres	Portes bien placées, sans gêner les déplacements	x		
	Fenêtres optimales pour lumière homogène.	x		
Équipements techniques	Nombre de prises suffisant et bien placées.		x	A voir avec le promoteur
	Arrivées d'eau bien positionnées	x		
	Ventilation suffisante (fenêtres ou VMC).		x	Vérifier avec le Promoteur pour VMC
	Emplacement des radiateurs		x	A voir avec le promoteur



👉 **Astuce pratique :** Ce tableau te permet de structurer ton analyse et de ne rien oublier. Note les observations pour les améliorer à l'étape suivante.



👉 **Bonus :** Retrouve "Analyse de plan : Vérifie les fondamentaux de ton futur logement" Pour Ton Projet dans les Bonus Exclusifs.

3.2 Étape 2 : Transforme les observations en actions concrètes

Ce tableau d'amélioration te permet de planifier les ajustements nécessaires en fonction des observations du tableau précédent. Il te guide pour trouver des solutions adaptées à ton projet.

Élément	Observation	Recommandation
Orientation et lumière	Plein Nord, pas très lumineux	Ajouter un grand miroir pour réfléchir la lumière
Dimensions des pièces	Espace vie spacieux, cuisine petite mais fonctionnelle	Optimiser et agrandir la cuisine en y intégrant l'espace repas
Aménagement des espaces	Du rangement dans toutes les pièces sauf salle de bain	Trouver une solution pour intégrer du rangement (au dessus du lave-linge)
Prises électriques	A voir avec le Promoteur	Demander le plan technique- Si besoin ajouter deux prises près du lit
VMC	A voir avec le Promoteur	Demander le plan technique
Radiateurs	A voir avec le Promoteur	Demander le plan technique



👉 **Bonus : Retrouve “Tableau d’amélioration : Des solutions concrètes pour un plan parfait” Pour Ton Projet dans les Bonus Exclusifs.**

Comment utiliser ces tableaux pour ton propre projet ?

Analyse ton plan :

Remplis le tableau d'analyse en notant tes observations

Propose des améliorations :

Utilise le tableau d'amélioration pour formaliser des solutions concrètes en fonction de tes observations.

Discute avec un professionnel :

Présente ces tableaux à ton promoteur ou architecte pour valider la faisabilité des ajustements et prévoir de Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA).

3.3 Les Travaux Modificatifs Acquéreur : Personnalise ton plan et optimise les coûts

Les TMA permettent de personnaliser ton logement en fonction de tes préférences, mais aussi d'optimiser les coûts grâce à des ajustements qui peuvent entraîner des moins-values. En supprimant ou modifiant certains éléments prévus par le promoteur, tu pourrais réduire le coût total de l'achat.

Exemples de TMA pouvant entraîner des moins-values :

- **Suppression d'équipements non essentiels** : Opter pour ne pas installer certains équipements standard proposés par le promoteur, comme des appareils électroménagers haut de gamme, peut réduire le prix.
- **Choix de finitions plus économiques** : Sélectionner des matériaux de finition moins coûteux pour les sols, murs, ou plafonds peut diminuer le montant final
- **Simplification de l'agencement** : Réduire le nombre de cloisons ou choisir un design intérieur plus simple peut aussi diminuer les frais de construction.

Gérer efficacement les TMA pour des économies :

- **Planifie à l'avance** : Identifie les aspects du plan initial que tu souhaites modifier et discute-en avec le promoteur dès que possible.
- **Négocie les moins-values** : Lorsque tu proposes des modifications qui réduisent les coûts de construction, assure-toi que ces économies se reflètent dans le prix de vente final.
- **Comprends les implications** : Toutes les modifications ne mèneront pas à une moins-value. Certaines peuvent même augmenter le coût si elles nécessitent des matériaux ou des travaux supplémentaires.

Conseils pour maximiser l'efficacité des TMA :

- **Documentation détaillée** : Garde une trace écrite de toutes les modifications convenues et de leurs impacts financiers pour éviter toute confusion.
- **Évalue l'impact à long terme** : Considère comment les modifications affecteront le coût initial, et aussi la valeur à long terme du logement.
- **Consultation d'experts** : Si nécessaire, consulte des architectes ou des designers pour s'assurer que les modifications proposées sont viables et n'affecteront pas négativement la structure ou la fonctionnalité du bâtiment.

En intégrant ces aspects, tu pourras non seulement personnaliser ton logement selon tes souhaits mais également gérer de manière proactive les coûts associés à l'achat de ton bien en VEFA.



👉 **Bonus : Utilises la "checklist "Travaux modificatifs : As-tu pensé à tout pour personnaliser ton logement ?" et "Tableau de Budget pour Tes Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA)" dans les Bonus Exclusifs pour anticiper les coûts et prioriser les changements nécessaires.**

4. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les dégagements (coulisses, dégagements de porte) ne sont pas toujours indiqués	Intègre des dégagements de 80 cm mini autour des portes sur un calque séparé  
2	Les niches pour placards sont souvent surestimées par le promoteur	Mesure la profondeur réelle et note la taille utile sur ton plan mural 
3	Les arrivées électriques ne sont pas toujours listées ni positionnées	Demande l'implantation des prises et symbolise-les sur ton plan en légende 
4	Les points lumineux ne tiennent pas compte de tes usages (bureau, lit)	Anticipe et place-toi en 3 zones : travail, détente, circulation, puis planifie tes spots 
5	Les radiateurs sont parfois cochés “à venir” sans précision de modèle	Demande la puissance et l'emplacement exact pour évaluer l'impact sur ton agencement 
6	Les espaces de rangement (cellier, placard) sont souvent trop petits	Calcule ton besoin en volume (ex. : dressing = 0,5 m³/pers.) et compare avec la notice 
7	Les escaliers (dans maisons) ont un giron parfois juste pour un pas standard	Vérifie giron, hauteur de marche et largeur pour ton confort et ta sécurité 

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
8	Les halls d'entrée ne comportent pas toujours d'emplacement pour penderie/vestiaire	Trace-toi un meuble d'entrée sur ton plan pour vérifier que tu ne perds pas le passage 📏
9	Les cloisons phoniques ne sont pas toujours prévues dans le plan initial	Renseigne-toi sur le niveau d'isolation prévu et envisage un doublage si besoin 🎧
10	Les terrasses et balcons sont parfois "décrochés" du plan figuratif	Demande un plan de structure pour t'assurer de la surface réelle à l'usage 🌿
11	Les réseaux d'alimentation eau-chaud/froid ne sont pas repérés côté réserve	Obtiens un plan technique pour positionner ta cuisine et éviter les rallonges inutiles 📐
12	Les cotes de salle de bains ne considèrent pas l'emprise des portes coulissantes	Trace-toi l'arc d'ouverture et reporte-le pour éviter qu'il ne rentre dans la douche 🚿



Conclusion : Ajuste, personnalise, et perfectionne

Un plan n'est jamais définitif : chaque détail compte pour transformer un logement standard en un espace qui te ressemble. Grâce à une analyse rigoureuse et aux TMA, tu peux anticiper les ajustements nécessaires.

👉 Prochain chapitre : "Les points techniques indispensables à anticiper."

IV – Les Points Techniques Indispensables à Anticiper

Les aspects techniques, souvent négligés, sont cruciaux pour éviter des problèmes avec les équipements (prises, plomberie, ventilation) dans un logement.

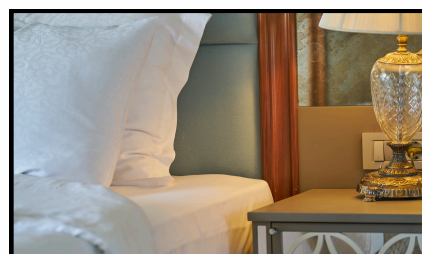
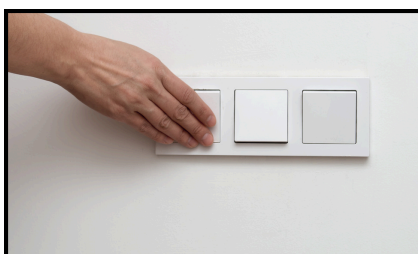
Ce chapitre identifie les éléments techniques à prévoir dès la conception pour assurer un espace pratique et sans surprises.

1. Électricité : Le confort au quotidien



À vérifier :

- Nombre et emplacement des prises électriques dans chaque pièce.
- Position des interrupteurs pour un accès facile.
- Prévoir des prises supplémentaires dans les zones stratégiques (près du lit, table à manger, bureau).

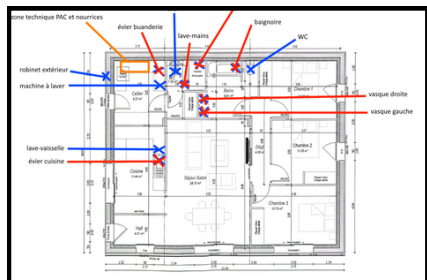


Astuce : Ajoute des prises USB intégrées pour un usage moderne et pratique.

2. Plomberie : Bien positionner pour économiser

À vérifier :

- Arrivées et évacuations d'eau bien placées (cuisine, SDB, buanderie).
- Distance raisonnable entre les équipements pour éviter des surcoûts liés à l'installation.
- Prévoir un robinet extérieur si tu as une terrasse ou un jardin.



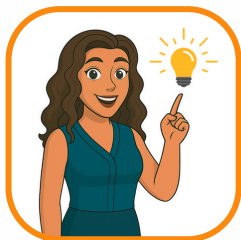
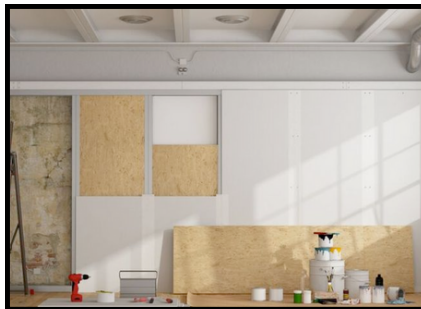
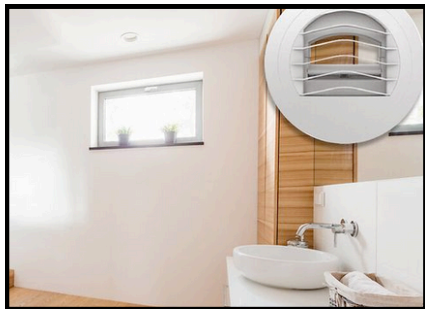
Astuce : Anticipe l'installation d'un lave-vaisselle, d'un lave-linge ou même d'un adoucisseur d'eau si nécessaire.

3. Ventilation et isolation : Un confort invisible mais essentiel



✎ À vérifier :

- Système de ventilation (VMC) adapté aux pièces humides (cuisine, salle de bain).
- Isolation phonique entre les chambres et les espaces de vie.
- Isolation thermique pour limiter les pertes d'énergie.



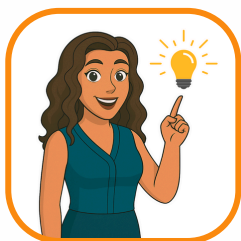
✎ Astuce : Renseigne-toi sur les solutions de ventilation silencieuses et économes en énergie.

4. Chauffage ou climatisation : Un confort thermique toute l'année



✎ À vérifier :

- Type de chauffage prévu : radiateurs électriques, chauffage au sol, pompe à chaleur, etc.
- Emplacement des équipements: radiateurs bien positionnés pour ne pas gêner les meubles ou les ouvertures.
- Prévisions pour une climatisation ou une ventilation supplémentaire dans les pièces exposées au soleil.



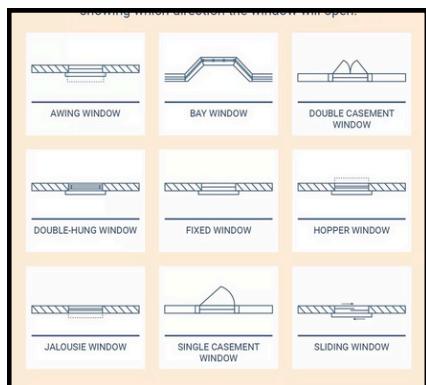
✎ Astuce : Si possible : Opte pour un thermostat connecté pour un meilleur contrôle de la température et des économies d'énergie.

5. Éclairage naturel et artificiel : Un point souvent négligé



À vérifier :

- Orientation, Emplacement et taille des ouvertures (fenêtres, baies vitrées) pour maximiser la lumière naturelle.
- Plan d'éclairage intégré: spots, suspensions, lumières d'appoint dans les zones spécifiques (cuisine, salle de bain, bureau).
- Prévoir des variateurs pour ajuster l'intensité lumineuse selon les besoins.

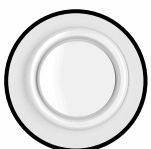


Astuce : Ajoute des détecteurs de mouvement pour l'éclairage dans les couloirs ou les placards.

Rappel des éléments Techniques



Électricité



Ventilation



Chauffage/Climatisation



Plomberie



Isolation



Éclairage



Bonus : Retrouve "Points techniques : As-tu anticipé les essentiels ?" dans les Bonus Exclusifs.

Avec les points techniques abordés, tu es prêt(e) pour un logement sans surprises.

6. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les limites sonores réglementaires (bruit route, ferroviaire) ne sont pas systématiquement vérifiées en VEFA	Consulte le Plan de Prévention du Bruit et fais une visite en conditions réelles 🚧
2	Les performances thermiques (RT 2020) ne garantissent pas une absence de ponts thermiques	Demande le niveau d'étanchéité à l'air (Blower-door) et prévois un audit si tu doutes 🌡️
3	Les gaines techniques en plafond réduisent la hauteur utile	Mesure la hauteur sous plafond réellement “net” et note-la dans ton tableau de surfaces 📊
4	Les évacuations (WC, évier) ne prévoient pas toujours les pentes correctes	Vérifie les pentes et diamètres des canalisations sur le plan technique pour éviter les reflux 📏
5	La VMC simple flux ne suffit pas toujours pour les grands logements	Demande le débit prévu et compare-le à tes besoins (m³/h) pour envisager une VMC hygro B 📉
6	Les arrivées internet (fibre) sont rarement positionnées là où tu souhaites ton bureau	Choisis ton emplacement de bureau et fais noter la prise RJ 45 sur la notice technique 💻
7	Les radiateurs (eau chaude) peuvent nécessiter une purge et un remplissage difficile	Prévoyez un coffret de réglage et entretien facile, et note-le dans ton cahier de chantier 🛠️

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
8	Les protections électriques (disjoncteurs) sont souvent regroupées dans un seul tableau	Demande le sectionnement pièce par pièce pour faciliter toute future modification ⚡
9	Les éclairages extérieurs (balcon, terrasse) ne sont pas toujours inclus dans le lot	Anticipe un point lumineux extérieur et ajoute-le à ta demande de TMA 🏠
10	Les réseaux d'eaux pluviales sont externes et peuvent générer des inondations si mal dimensionnés	Vérifie le réseau public prévu et envisage une fosse de rétention si nécessaire 🌧️
11	Les pare-soleil et brise-soleil orientables sont souvent optionnels	Demande un dispositif de protection solaire et évalue son impact thermique et visuel ☀️
12	Les failles de toiture ou les chéneaux ne sont pas toujours détaillés pour les pièces en attique	Exige un plan de toiture et un détail de zinguerie pour éviter les infiltrations 🌧️



Conclusion : De l'analyse à la technique, prépare ton logement idéal

Une fois les aspects techniques vérifiés, il est temps de donner vie à ton plan avec la 3D. Découvrons comment transformer ton projet en une image concrète.

👉 Prochain chapitre : "Visualisation 3D – Valider ton plan." Apprends à transformer ton plan en image concrète pour valider chaque détail avant la construction.

V-Visualisation 3D : Imagine ton futur logement et Valide Ton plan

Lire un plan 2D peut être abstrait surtout lorsqu'il s'agit d'imaginer les volumes réels et la fluidité des espaces. La visualisation 3D est une étape clé pour donner vie à ton projet: elle te permet de passer d'un simple dessin technique à une représentation réaliste de ton futur logement.

1. Comprendre les volumes et la circulation :

En 3D, tu peux :

- Visualiser les hauteurs sous plafond et les proportions des pièces.
- Tester la fluidité des déplacements entre les espaces.
- Vérifier si l'agencement choisi est vraiment fonctionnel.



2. Identifier et Repérer les incohérences invisibles sur un plan 2D :

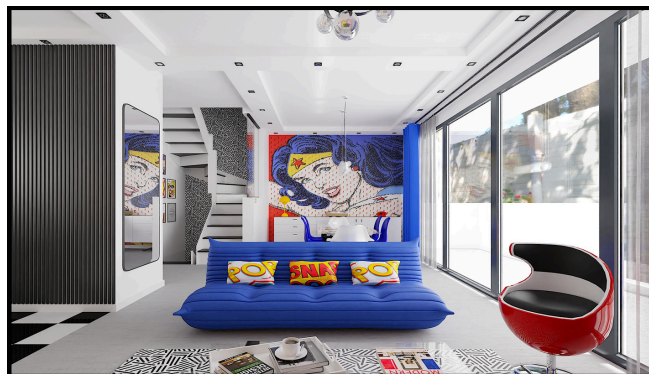
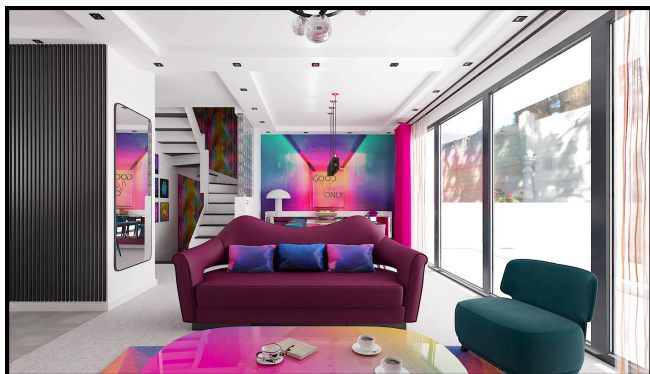
- Un espace trop étroit pour un meuble?
- Une fenêtre mal placée?
- Une porte qui gêne la circulation?

En 3D, ces incohérences sautent aux yeux et peuvent être corrigées avant qu'il ne soit trop tard.

3. Explorer différentes options de configuration :

La 3D te permet d'expérimenter :

- Plusieurs options d'aménagement
- Différentes tailles de meubles pour optimiser l'espace.
- Des idées de décoration pour personnaliser ton intérieur



4. Faciliter les échanges avec ton promoteur ou architecte

Une maquette 3D rend tes idées plus claires et visuelles.

En partageant ta vision :

- Les modifications deviennent plus simples à expliquer.
- Le promoteur peut mieux comprendre tes besoins et ajuster le projet en conséquence.

👉 **Rappel : Grâce à la visualisation 3D, tu peux identifier des ajustements à réaliser via les TMA (Travaux Modificatifs Acquéreur). Cela peut inclure des modifications telles que le déplacement d'une cloison ou l'ajout de prises électriques pour rendre ton logement plus fonctionnel.**

5. Comment utiliser la 3D pour ton projet ?

Choisis un outil adapté :

- **Sweet Home 3D** : Gratuit, simple et parfait pour commencer.
- **Home by Me** : Gratuit et parfait pour un niveau Intermédiaire
- **SketchUp** : Plus avancé pour des projets détaillés.

Importe ton plan

- Utilise un scan ou une version numérique pour poser les bases.
- Ajoute les cloisons, portes, et fenêtres pour recréer fidèlement ton espace.

Teste différentes configurations

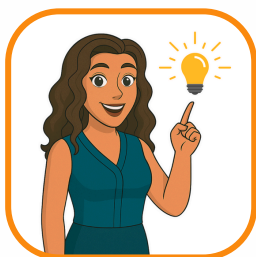
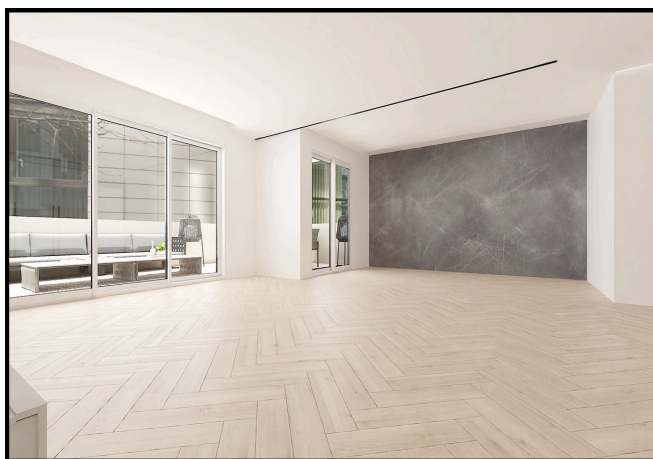
- Déplace les meubles pour optimiser la circulation et l'agencement.
- Ajoute des éléments décoratifs et ajuste les couleurs

Analyse chaque détail

- Vérifie que chaque zone est fonctionnelle et bien proportionnée.
- Repère les incohérences et note les ajustements nécessaires.

Exemple concret : Aménager un salon de 18 m² :

- **Étape 1 :** Commence par les éléments que tu ne pourras pas déplacer (fenêtres, certains éléments Technique comme les colonnes d'eau ou d'évacuation)
- **Étape 2 :** Positionne un canapé et une table basse. Vérifie que la circulation reste fluide autour.
- **Étape 3 :** Ajoute des éléments décoratifs et ajuste la luminosité.
- **Étape 4 :** Teste une configuration alternative pour optimiser l'espace.



👉 **Astuce :** Commence par une pièce clé, comme le salon ou la cuisine, pour te familiariser avec l'outil.



👉 **Bonus :** Découvre "Guide des outils pour la conception 3D : Fais-le toi-même !" dans les Bonus Exclusifs.

5. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les rendus 3D du promoteur utilisent souvent des meubles stylisés qui n'existent pas à l'échelle 1:1	Réalise toi-même un mock-up physique à l'aide de meubles cartons ou d'Virtual 3D free 🎨
2	Les logiciels 3D peuvent ne pas intégrer la gestion de l'épaisseur des plinthes et corniches	Paramètre manuellement les plinthes et note-les dans la maquette pour éviter surprises 🏗️
3	Les textures (sol, mur) en 3D ne rendent pas compte de la luminosité réelle	Importer un HDRI de ta commune pour simuler la vraie lumière du site ☀️
4	Les vues 3D proposées ne montrent pas les zones de passage potentiellement encombrées	Lance un “walkthrough” virtuel en sim pièce par pièce pour vérifier les flux 🚶
5	Les modélisations de cuisine peuvent masquer les réservations techniques	Superpose le plan technique eau/élec dans ton logiciel 3D pour caler ton implantation 🍴
6	Les couleurs en 3D peuvent différer de la réalité selon l'écran (calibrage)	Imprime des échantillons et compare-les en plein jour ➡️
7	Les luminaires proposés ne correspondent pas toujours aux dimensions réelles	Positionne tes luminaires réels (ou modèles similaires) dans la scène 3D pour valider l'échelle 💡

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
8	Les reprises de joint ou marouflage ne sont pas toujours visibles en rendu	Demande un rendu en mode "coupe" pour repérer les jointures techniques 🔍
9	Les effets de perspective peuvent donner une fausse impression de volume	Réalise une vue orthographique pour comparer les cotes sans déformation 📐
10	Les meubles modulables ne sont pas tous disponibles en forfait VEFA	Liste ceux que tu veux vraiment et demande leur disponibilité ou leur TMA associée 🏡
11	Les vues extérieures 3D ne tiennent pas compte des bâtiments voisins	Intègre un modèle simplifié du contexte urbain pour évaluer la vue et l'intimité 🏙️
12	Les rendus en 3D ne simulent pas le ressenti acoustique	Couche une carte d'isovale sonore (bruit) sur ton plan 3D pour anticiper le confort 🔊



Conclusion : De la visualisation à l'optimisation

La visualisation 3D a donné vie à ton projet et validé tes choix. Passons maintenant à l'optimisation pour rendre chaque espace fonctionnel et parfaitement adapté à ton quotidien.

👉 Prochain chapitre : "Optimise chaque espace de ton futur logement."

VI – Optimiser Chaque Espace de Ton Futur Logement

Un logement fonctionnel ne dépend pas uniquement de sa taille, mais de l'intelligence de son aménagement. Chaque mètre carré doit répondre à des besoins pratiques et quotidiens.

L'objectif ?

Transformer un plan basique en un espace qui allie confort, efficacité, et esthétique.

1. Optimisation et fonctionnalité : pièce par pièce

1.1 Entrée : La zone de transition fonctionnelle

L'entrée est la première impression que donne ton logement et un espace souvent multifonctionnel. Elle doit être à la fois pratique et accueillante.



Installe des rangements adaptés (porte-manteaux, meuble à chaussures, vide-poches).

Ajoute un miroir pour agrandir visuellement l'espace et faciliter les dernières vérifications avant de sortir.



Utilise des solutions astucieuses comme un banc avec rangements intégrés pour une assise pratique.

1.2 Salon : Le cœur de la vie quotidienne

Le salon doit offrir confort et modularité, en s'adaptant aux besoins évolutifs (réceptions, détente, travail).



Privilégie des meubles multifonctions: un canapé-lit ou une table basse avec rangements.



Orienté les assises (canapé, fauteuils) pour profiter de la lumière naturelle.



Opte pour des couleurs claires sur les murs et le mobilier pour agrandir visuellement l'espace



Choisis des meubles avec des pieds visibles pour donner une impression de légèreté.



Intègre des miroirs pour réfléchir la lumière et créer une illusion de profondeur.



Utilise des paniers ou boîtes de rangement pour organiser les accessoires.

1.3 Cuisine : L'espace fonctionnel par excellence

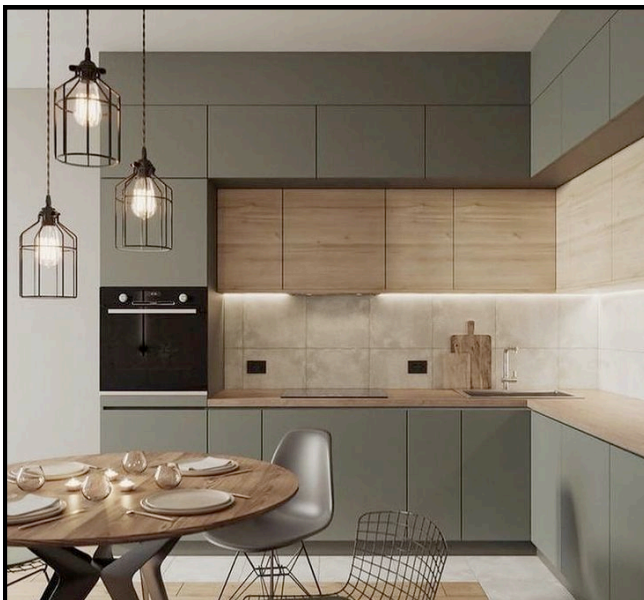
La cuisine est avant tout un espace de travail, où l'ergonomie est primordiale. Pour optimiser cet espace, il est essentiel de penser à la disposition des éléments afin de faciliter les mouvements et d'accroître l'efficacité.



Evier, plaque de cuisson, et réfrigérateur doivent former un triangle pour minimiser les déplacements.



Intègre des rangements adaptés : tiroirs coulissants, étagères modulables.



Prévois un espace libre (plan de travail) pour les préparations culinaires.



Choisis un plan de travail qui peut être agrandi ou replié selon les besoins.

1.4 Espace repas / Salle à manger : Convivialité et praticité

L'espace repas peut être intégré au salon ou à la cuisine dans les petits logements, ou être une pièce dédiée dans les plus grands. Il doit être pensé pour être fonctionnel et adapté à la taille de ton foyer.



Choisis une table adaptée: ronde pour les petits espaces, extensible pour accueillir plus de convives.



Exploite les murs avec des banquettes ou des meubles intégrés qui offrent à la fois assise et rangement.



Veille à une circulation fluide autour de la table (idéalement 70 cm minimum entre les chaises et les murs/meubles).



Privilégie une lumière directe, comme une suspension, pour délimiter visuellement l'espace et le rendre chaleureux.

1.5 Chambres : Entre repos et rangement

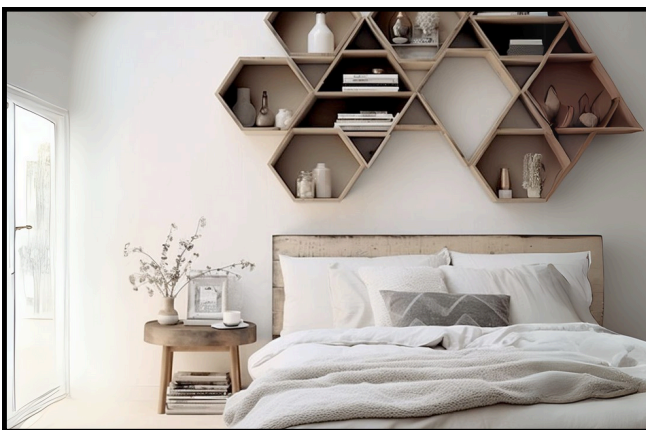
Les chambres doivent être à la fois reposantes et pratiques, tout en intégrant des rangements adaptés.



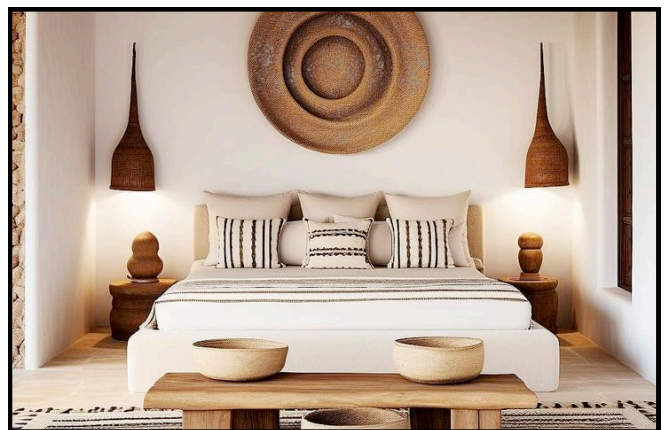
Choisis un lit avec rangements intégrés (tiroirs ou lit coffre).



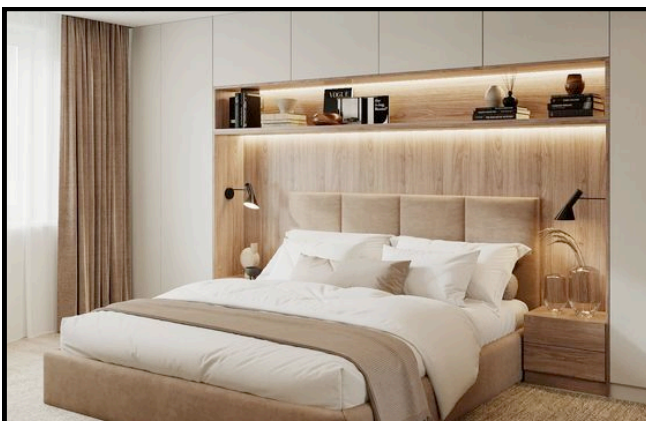
Prévois une bonne circulation autour du lit (60cm Minimum)



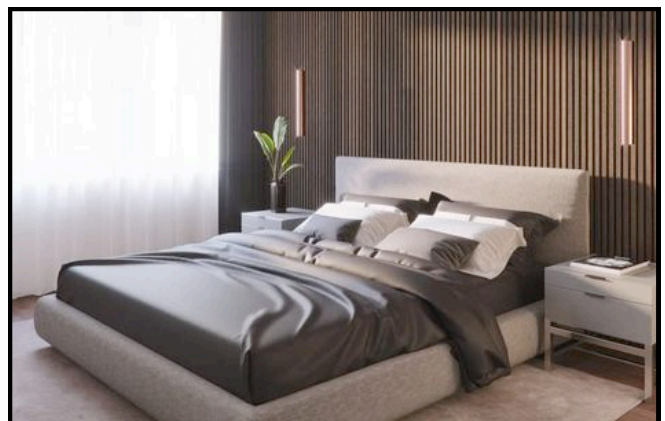
Utiliser des étagères murales pour libérer de l'espace au sol et maximiser le rangement.



Choisir des couleurs claires pour donner une impression de grandeur et de luminosité.



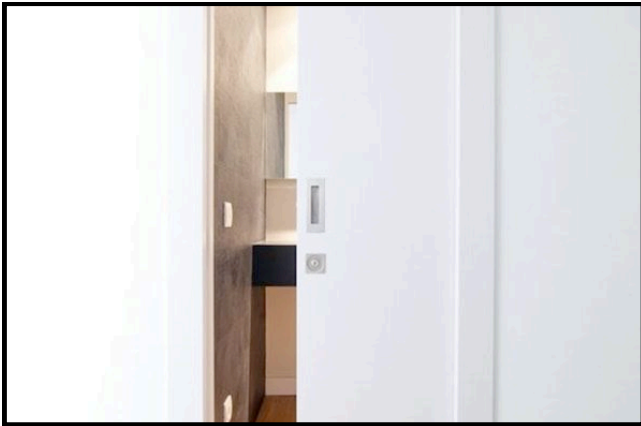
Intégrer des solutions de rangement avec des armoires murales.



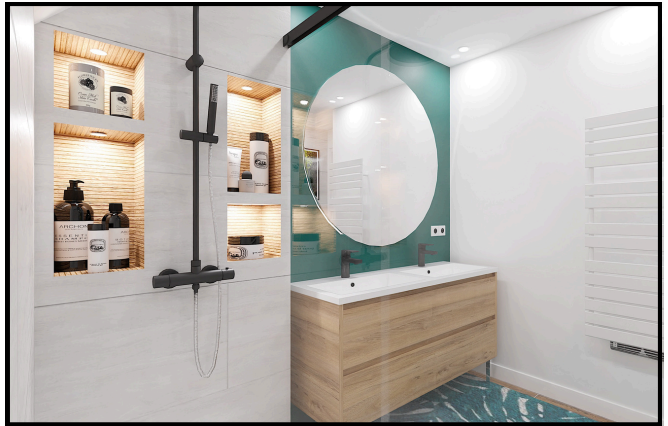
Ajouter des rideaux légers pour filtrer la lumière naturelle tout en créant une ambiance apaisante

1.6 Salle de bain : Ergonomie dans un petit espace

Dans la salle de bain, chaque centimètre compte! L'objectif est de conjuguer rangement et fluidité.



Privilégie des portes coulissantes pour gagner de la place.



Ajoute des niches murales dans la douche pour éviter l'encombrement.



Installer un lavabo suspendu pour libérer le sol et faciliter le nettoyage.



Utiliser des miroirs de grande taille pour créer une illusion de profondeur et refléter la lumière.



Choisir des accessoires multifonctionnels, comme un porte-serviettes chauffant



Ajouter des meubles de rangement au dessus des toilettes ou près de la baignoire

2. Conseils généraux pour optimiser chaque espace

Exploiter les volumes verticaux :

Ajoute des étagères, des meubles hauts ou des crochets pour maximiser l'espace en hauteur.

Utiliser des meubles multifonctions :

Préfère un lit coffre, une table extensible ou un canapé-lit.

Anticiper les besoins évolutifs :

- Prévoyez des espaces modulables (ex.: un bureau qui peut devenir une chambre d'enfant).
- Pense à long terme pour les rangements et les aménagements.

Intégrer la lumière naturelle :

Assurez-vous que chaque pièce bénéficie d'une bonne luminosité en utilisant des rideaux légers ou des stores ajustables. Les miroirs peuvent également être placés stratégiquement pour refléter la lumière et agrandir visuellement l'espace.

Choisir des couleurs claires :

Optez pour des teintes claires sur les murs et le mobilier pour créer une impression d'espace et de sérénité. Les couleurs neutres et pastel sont idéales pour apporter de la douceur tout en agrandissant visuellement les pièces.

Créer des zones distinctes :

Utilisez des tapis, des paravents ou des variations de couleur pour délimiter les espaces sans cloisonner. Cela permet de structurer l'intérieur tout en conservant une fluidité et une ouverture agréable.

Ne négligez pas l'importance de la circulation :

Assurez-vous qu'il y a suffisamment d'espace pour se déplacer confortablement entre les meubles. Un aménagement fluide facilite la vie quotidienne et contribue à créer une atmosphère harmonieuse.



👉 **Bonus : Utilise "Checklist Optimisation : As-tu tout prévu pour un intérieur pratique ?" dans les Bonus Exclusifs pour t'assurer que ton logement est parfaitement fonctionnel et bien pensé.**

L'optimisation des espaces repose sur trois piliers :

- organisation intelligente
- meubles adaptés
- anticipation des besoins.

En appliquant ces principes, chaque mètre carré devient fonctionnel et esthétique, rendant le logement pratique et agréable.

3. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les emplacements de meubles standards (canapé, lit) sont dessinés sans tenir compte des dégagements réels	Place-toi toujours en 1:1 sur plan papier pour tester chaque coin 📄
2	Les circuits de circulation dans la cuisine (triangle d'activité) ne sont pas validés	Calcule les distances entre réfrigérateur, plaque et évier (min. 1,2 m) sur ton plan 🔍
3	Les rangements sous escalier sont rarement prévus et souvent inexploitable	Demande un plan détaillé de la structure sous escalier et anticipe des modules sur mesure 🛠️
4	Les zones de circulation entre table à manger et buffet ne respectent pas toujours 80 cm	Trace tes meubles et laisse 1 m pour plus de confort de passage 🚶♀️
5	Les espaces multi-usages (bureau/séjour) ne tiennent pas compte des nuisances visuelles	Orienté ton bureau face à un mur ou une verrière pour délimiter les zones visuelles 🎯
6	Les placards d'entrée sont souvent dessinés sans pan coupé pour la porte d'entrée	Crée un schéma de rotation à l'échelle pour valider l'emprise et la porte en TMA 🚪
7	Les mezzanines ne sont pas toujours accessibles pour les personnes à mobilité réduite	Anticipe l'installation d'un plan incliné ou mini-ascenseur si besoin 🦿

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
8	Les espaces "débarras" ne prévoient pas d'aération, risquant humidité et moisissures	Demande une grille d'aération ou un petit extracteur dans chaque local "stockage" 🗑️
9	Les détails de finition (plinthes, profilés) peuvent décaler ton agencement	Crée un plan "usine à gaz" et intègre chaque épaisseur de finition pour ton fabricant de meubles 🪚
10	Les points de copie pour des mesures 2D sur le plan papier peuvent être trompeurs	Utilise un Calibro laser pour valider directement sur plan imprimé avant d'acheter 🛒
11	Les zones tampons (entrée, dégagement) ne sont pas prises en compte dans le calcul de surface utile	Recalcule-toi-même la surface dite "utile" en déduisant toutes les circulations 🚶
12	Les angles morts (sous fenêtres, coins) ne sont pas modélisés pour l'usage de mobilier bas	Conçois-toi un plan de mobilier bas (banc, console) et positionne-le en 3D pour valider 📐



Conclusion : De l'optimisation à la réalisation

Tu as pensé chaque détail pour optimiser ton logement et maximiser son potentiel.

Il est maintenant temps de passer à l'étape cruciale : la gestion de ton projet.

De la planification au suivi des travaux, assure-toi que tout se déroule comme prévu.

👉 Prochain chapitre : "Gestion de projet et livraison."

VI : Gestion de projet et livraison

Acheter sur plan, c'est aussi gérer un projet de A à Z. Entre les étapes administratives, le suivi des travaux, et la préparation de la livraison, il est essentiel d'être organisé pour éviter les imprévus.

Ce chapitre te guide à travers les étapes clés pour garantir une transition en douceur jusqu'à la remise des clés.

1. Les appels de fonds :

Les appels de fonds sont des paiements effectués par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Ils sont encadrés par la loi pour protéger l'acquéreur.

1.1 À la signature du contrat de réservation : Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sert à confirmer ton engagement et varie selon le délai prévu avant la signature de l'acte définitif :

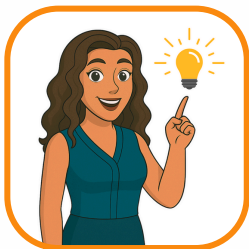
- 5 % du prix de vente si l'acte est signé dans moins d'un an.
- 2 % si le délai est compris entre un et deux ans.
- Aucun dépôt si le délai dépasse deux ans.

Ce montant est placé sur un compte séquestre à ton nom et déduit du prix total lors de la signature de l'acte authentique.

1.2 Pendant la construction : Les tranches de paiement

Les paiements sont réalisés en fonction de l'état d'avancement des travaux. Voici un exemple de calendrier type :

- 35 % à l'achèvement des fondations.
- 70 % à la mise hors d'eau (toiture posée).
- 95 % à l'achèvement des travaux.
- 5 % à la remise des clés (retenus jusqu'à la levée des éventuelles réserves).



👉 **Astuce : Conserve une trace de chaque paiement (relevés bancaires, confirmations écrites). En cas de litige, cela te servira de preuve.**



👉 **Bonus : Utilise "Suivi des paiements : As-tu validé chaque étape ?" dans les Bonus Exclusifs pour organiser chaque versement.**

2. Les visites de chantier

Les visites de chantier sont souvent organisées par le promoteur à des étapes clés, comme la mise hors d'eau.

Elles te permettent de :

- Vérifier l'état d'avancement
- t'assurer de la conformité
- Repérer les malfaçons ou anomalies : Identifie les problèmes avant qu'ils ne deviennent coûteux ou irrémédiables

2.1 Conseils pour bien organiser tes visites

- **Planifie tes visites** : Vérifie si le promoteur te permet d'accéder au chantier à des étapes spécifiques.
- **Prépare une checklist** : Note à l'avance les points à vérifier (matériaux, alignements, équipements).
- **Documente** : Prends des photos ou vidéos pour suivre l'évolution et signaler d'éventuels problèmes.



👉 **Bonus : Utilise la "Checklist Visites de chantier - As-tu vérifié l'essentiel ?" dans les Bonus Exclusifs pour ne rien oublier.**

2.2 La communication avec le promoteur :

Une communication claire et ouverte permet non seulement de renforcer la confiance entre toutes les parties, mais aussi d'anticiper et de résoudre efficacement les problèmes. Assurez-vous d'avoir des comptes-rendus écrits de vos échanges pour garder une trace des décisions prises et des engagements convenus.

Questions à poser lors des échanges :

- Quel est le calendrier des prochaines étapes ?
- Y a-t-il des changements dans les délais annoncés ?
- Quels sont les moyens de communication privilégiés pour rester informé des avancées ?
- Comment sont gérées les modifications éventuelles des plans initiaux ?
- Qui est le contact principal en cas de problème ou de question urgente ?
- Quelles sont les procédures en place pour signaler un défaut/une malfaçon ?

3. La préparation à la livraison

3.1 L'état des lieux :

Lors de la remise des clés, un état des lieux est réalisé avec le promoteur. Ce moment est crucial pour identifier d'éventuels défauts ou malfaçons.



👉 Points clés à vérifier :

- Finitions : peinture, revêtements de sol, alignement des ouvertures
- Équipements techniques : prises, interrupteurs, robinetterie, ventilation.
- Conformité : dimensions des pièces et matériaux utilisés par rapport au contrat



👉 **Bonus : Retrouve la "Checklist pour la Réception : Es-tu prêt pour la remise des clés ?" dans la section Bonus.**

3.2 : La levée des réserves

Lors de la remise des clés, il est possible de constater des défauts ou malfaçons, aussi appelés réserves. Voici les étapes à suivre pour t'assurer qu'ils seront corrigés dans les meilleurs délais :

a) Inscris chaque défaut dans le procès-verbal de réception :

- Note précisément les anomalies détectées, pièce par pièce.
- Exemples de réserves fréquentes : peinture écaillée, portes mal ajustées, prises électriques défectueuses.

b) Exige un délai de correction clair :

- La loi impose au promoteur de corriger les réserves signalées dans un délai raisonnable, généralement de 30 jours.
- Si le promoteur ne respecte pas ce délai, tu peux engager une procédure pour le contraindre à effectuer les réparations.

c) Conserve une copie du procès-verbal :

- Garde ce document pour te protéger en cas de litige ou d'inertie de la part du promoteur.



👉 Astuce : Protéger tes intérêts financiers

Ne verse pas les 5 % restants avant la levée de toutes les réserves. Ce solde peut inciter le promoteur à corriger rapidement les défauts, ou consigne-le chez un notaire si nécessaire.

Que faire si les défauts persistent ?

- **Médiation** : Si le promoteur tarde à intervenir, tente une médiation en contactant directement le service après-vente ou la direction de l'entreprise.
- **Assistance juridique** : En dernier recours, fais appel à un expert immobilier ou un avocat pour engager une procédure légale.



👉 **Bonus : Retrouve la "Livraison : As-tu tous les documents essentiels ?" dans les Bonus Exclusifs pour t'accompagner pendant cette étape clé.**

4 : Les garanties après livraison

Lors de l'achat sur plan, ton logement est protégé par plusieurs garanties légales.

4.1 La garantie de parfait achèvement : Valable 1 an après la remise des clés, elle couvre :

- Les défauts apparents signalés à la livraison.
- Les défauts découverts dans l'année suivant la réception.

Comment l'utiliser ?

- Signale les défauts en recommandée avec photo ou description précise.
- Le promoteur doit corriger les problèmes dans un délai raisonnable.

4.2 La garantie décennale : Valable 10 ans après réception, elle protège contre :

- Les dommages affectant la solidité (fondations, murs, toiture).
- Les défauts rendant le logement inhabitable (infiltrations, fissures graves).

Comment l'utiliser ?

- Contacte le constructeur ou l'assureur en cas de problème.
- Une expertise peut être nécessaire pour évaluer les dommages.

4.3 La garantie biennale : Valable 2 ans, elle couvre les équipements dissociables tels que :

- Volets roulants, appareils de chauffage ou climatisation.
- Interrupteurs et prises électriques.

Comment l'utiliser ?

- Signale les équipements défectueux au promoteur dans les deux ans.
- Les réparations doivent être rapides.



Conseils pratiques :

- **Documente tout** : Conserve contrats et correspondances.
- **Agis rapidement** : Dès qu'un défaut est constaté.
- **Fais appel à un expert** : En cas de désaccord sur les réparations.



👉 **Bonus : Retrouve la checklist "Garanties légales : Protège ton investissement !" dans les Bonus**

5. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les appels de fonds peuvent être accélérés sans préavis si l'avancement semble plus rapide	Garde toujours une réserve de trésorerie pour chaque appel (+ 5 %) et note-le dans ton budget 💰
2	Les dates de livraison prévues ne sont pas juridiquement opposables si aucune pénalité n'est mentionnée	Intègre systématiquement une clause de pénalités de retard dans ton acte authentique 📄
3	Les visites de chantier ne couvrent que les lots “ouverts” et certaines malfaçons restent invisibles	Prévois une visite de clos-couverts avec un expert indépendant 🧐
4	Le PV de réception peut être modifié par le promoteur après ta signature	Prends-le en main propre, annote-le, et envoie-le par recommandé avec tous tes points 🚩
5	La levée des réserves peut durer plusieurs mois sans pénalité si le promoteur a convenu d'un délai	Fixe-toi un rappel calendrier pour relancer systématiquement toutes les 2 semaines 📅
6	Les clés peuvent être remises avant la fin de tous les aménagements extérieurs	Clarifie dans ton avenant que la remise des clés est subordonnée à la livraison complète 🌳
7	Les assurances dommage-ouvrage ne couvrent pas tous les sinistres (volontariat, autres non-techniques)	Vérifie bien les exclusions et souscris un contrat complémentaire si nécessaire 📄

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
8	Les documents de fin de chantier (DOS, DCE) peuvent être incomplets	Exige une version finale et complète avant la 1 ^{re} facture de charges 🚧
9	Les relevés de compteurs (eau, élec, gaz) ne sont pas toujours pris en charge lors de la livraison 🔍	Prends les relevés toi-même le jour de la signature du PV de réception
10	Le planning de paiement des charges de copro peut changer après mise en service	Demande un échéancier prévisionnel sur 5 ans et intègre-le à ton budget prévisionnel 📅
11	Les réserves techniques (toutes pièces non finies) peuvent être laissées en l'état sans info	Liste chaque réservation et fais-les figurer dans ton tableau de réserves 📋
12	Les consignes de remise en état (ménage, nettoyage final) sont souvent bâclées	Planifie une prestation ménage pro après la livraison et inscris-la dans ton planning 🧹



Conclusion : De la gestion à la personnalisation

Tu as désormais toutes les clés pour gérer ton projet et t'assurer que ton futur logement correspond à tes attentes. De la planification minutieuse à la réception, chaque étape a été pensée pour éviter les imprévus.

👉 Prochain chapitre : "Décore ton futur logement."

VIII : Décore ton Logement

La décoration ne se limite pas à l'esthétique; elle reflète ton mode de vie, ta personnalité, et contribue à ton bien-être au quotidien.

Maintenant que ton logement est entre tes mains, après avoir suivi chaque étape avec soin, il est temps de te concentrer sur l'ambiance et les détails qui feront de cet espace un véritable cocon, pensé pour toi.

Voici comment transformer ton espace en un véritable chez-toi.

1. Définir ton style : Quelle ambiance pour ton futur logement ?

1.1 : Les grands styles de décoration



Scandinave : Sobriété, bois clair, et teintes douces pour une ambiance épurée et chaleureuse.



Industriel : Matières brutes comme le métal et le béton, parfait pour un look urbain et moderne.



Bohème Chic : Mélange de couleurs, textiles, et plantes pour une atmosphère conviviale et décontractée.



Minimaliste : Fonctionnalité avant tout, avec des lignes épurées et peu d'éléments décoratifs.

Bien sûr, il existe de nombreux autres styles qui pourraient correspondre à tes goûts et à ton logement.

Si tu souhaites explorer davantage et trouver le style qui te ressemble, je t'invite à télécharger mon guide: ["Décore Ton Intérieur – Guide Essentiel pour Trouver Ton Style Pour Ton Intérieur"](#)

1.2 Comment choisir ton style ?

- Prends en compte tes goûts, ton mode de vie, et l'architecture de ton logement.
- Utilise un moodboard pour rassembler des idées.



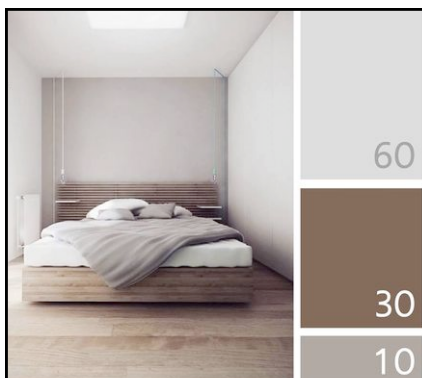
👉 **Astuce : Visite des showrooms ou explore Pinterest pour identifier ce qui te plaît.**

2. Les bases d'une décoration réussie

2.1 Choisir une palette de couleurs

La règle des 60-30-10 :

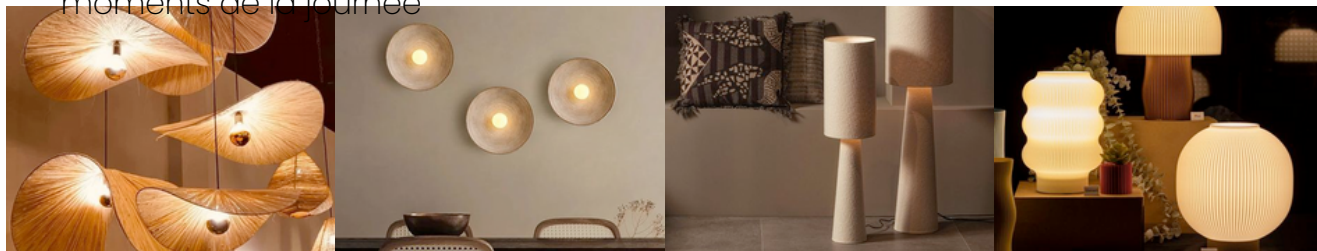
- 60 % pour une couleur dominante (murs).
- 30 % pour une couleur secondaire (meubles, rideaux).
- 10 % pour une couleur d'accent (accessoires).



👉 **Astuce : Privilégie des teintes neutres comme base et ajoute des touches colorées pour dynamiser l'espace.**

2.2 Éclairage : Crée une ambiance adaptée à chaque pièce

- Varie les sources lumineuses (suspensions, lampes d'appoint, éclairages indirects).
- Utilise des ampoules à intensité réglable pour ajuster l'ambiance selon les moments de la journée.



2.3 Mobilier : Priorise l'essentiel

Investis dans des pièces intemporelles et de qualité pour les meubles principaux. Complète avec des éléments décoratifs plus abordables, faciles à renouveler.

3. Optimiser les espaces grâce à la décoration

3.1 Utiliser des miroirs

Positionne-les stratégiquement pour agrandir visuellement une pièce et refléter la lumière naturelle.

3.2 Exploiter les volumes verticaux

Installe des étagères pour libérer de l'espace au sol.

Ajoute des éléments décoratifs en hauteur pour attirer le regard et donner du volume.

3.3 Aménager les petits espaces

Opte pour des meubles multifonctionnels, comme un canapé-lit ou une table extensible.

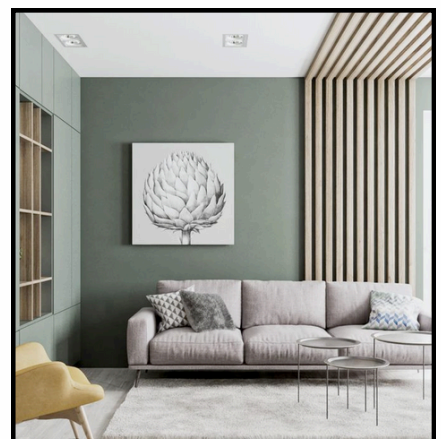
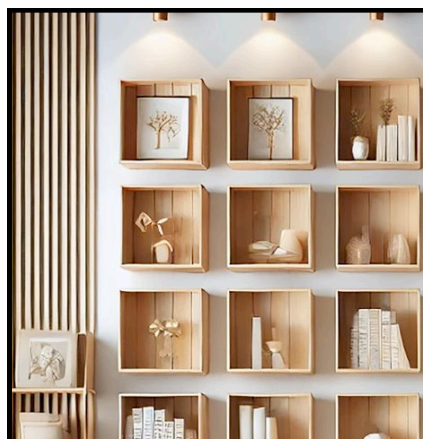
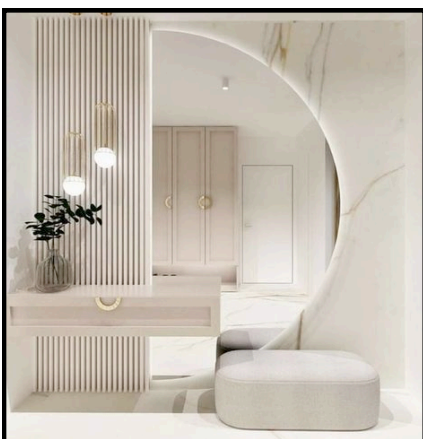
Sépare visuellement les zones avec des tapis ou des paravents pour mieux structurer l'espace.

3.4 Choisir des couleurs appropriées

Utilise des teintes claires pour donner une impression de grandeur et de luminosité, surtout dans les espaces restreints. Les couleurs pastel ou neutres peuvent apaiser l'atmosphère et rendre une pièce plus accueillante. N'hésite pas à ajouter des touches de couleurs vives par le biais d'accessoires ou de textiles pour dynamiser l'ensemble.

3.5 Intégrer des solutions de rangement astucieuses

Opte pour des rangements encastrés/des meubles avec des compartiments cachés pour garder l'espace ordonné. Les paniers et boîtes décoratives peuvent ajouter du style tout en servant de rangement pratique. Exploite chaque recoin, comme sous les escaliers ou au-dessus des portes, pour maximiser l'espace disponible.



4. Ajouter des touches personnelles

- **Affiche des souvenirs** : photos encadrées, œuvres d'art, ou objets de voyage.
- **Introduis des plantes d'intérieur** : elles apportent de la vie, purifient l'air, et ajoutent une touche de couleur naturelle.
- **Crée une ambiance olfactive** : bougies parfumées ou diffuseurs d'huiles essentielles pour un intérieur accueillant.

5. Ressources pour t'inspirer et t'organiser

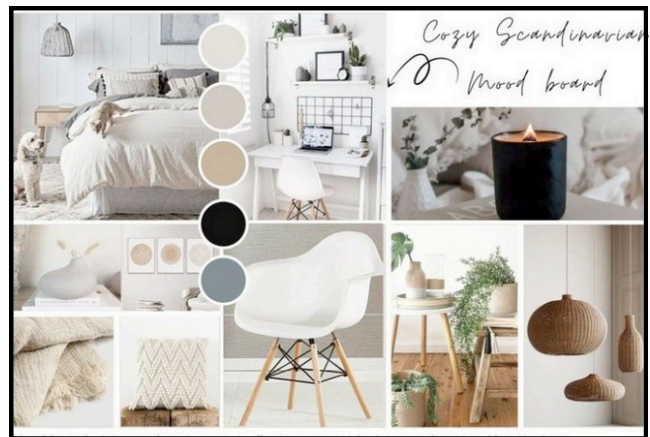
5.1 Applications et sites utiles

- **Pinterest** : Idéal pour rassembler des idées par pièce ou par style.
- **Houzz** : Une mine d'inspiration pour les projets de décoration.
- **Roomstyler 3D** : Pour tester différents aménagements et styles en ligne.



5.2 Créer ton moodboard

- Collecte des images, des échantillons de couleurs, et des matériaux pour composer une vision claire de ton futur intérieur.
- Utilise des outils comme Canva ou des tableaux en liège pour organiser tes inspis.



5.3 Magazines et livres

- "Art & Décoration" : Une référence en matière de tendances et d'idées déco.
- "Elle Décoration" : Pour découvrir des intérieurs élégants et contemporains.
- "Habitat Intérieur" : Un guide pour personnaliser ton espace de vie avec style.

5.4 Conseils d'experts

- Consulte des blogs spécialisés en décoration pour des astuces et des idées
- Participe à des ateliers ou des conférences pour échanger avec des professionnels

5.5 Réseaux sociaux

- Suis des comptes Instagram dédiés à la déco pour une inspiration quotidienne.
- Rejoins des groupes Facebook pour partager tes idées et obtenir des conseils

6. Vérités “Que Ton Promoteur Ne Te Dira Jamais”

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
1	Les murs livrés nécessitent souvent une sous-couche avant peinture, non prévue	Prévoyez une visite conseil peinture et un essai d'enduit avant choix final 🎨
2	Les sols (stratifié, parquet) ne sont pas tous posés “collés” et peuvent bouger	Vérifie la méthode de pose et ajoute une mention “pose flottante avec sous-couche” si tu préfères 🪵
3	Les prises et interrupteurs peuvent être livrés avec des caches neutres (blanc basique)	Demande une finition “design” et note-le dans ton avenant électrique 📏
4	Les plafonds ne sont pas toujours lissés avant pose de suspensions	Anticipe un “ratissage plafond” si tu veux éclairer avec un lustre design 💡
5	Les menuiseries extérieures (volets, stores) sont souvent basiques	Envisage une upgrade en alu ou bois plus qualitatif et intègre-le en TMA 🪟
6	Les plinthes et corniches sont rarement incluses et dépendent du promoteur	Anticipe leur style et demande leur pose en même temps que la peinture 🖌️
7	Les cloisons amovibles pour dressing ne sont pas toujours possibles en VEFA	Vérifie ta notice technique et prévois un dressing sur-mesure en gros-œuvre 🛠️
8	Les luminaires extérieurs (balcon, terrasses) ne sont pas toujours inclus	Planifie et note leur pose dans ton avenant déco extérieure ☀️

#	Vérité à savoir	Mon conseil pratique
9	Les revêtements de sol techniques (salle de bains) demandent une pente adaptée	Vérifie la pente et le WC suspendu avant de poser du carrelage 🛠️
10	Les finitions intérieures (poignées de portes, habillages) sont souvent génériques	Prépare ta shopping list accessoires déco et fais valider les finitions par peine 🔑
11	Les niches d'éclairage indirect ne sont pas prévues par défaut	Ajoute-les en TMA pour profiter d'un éclairage "bien-être" dès ton emménagement 🧡
12	Les prises USB ou prises RJ45 haut débit sont souvent en option	Identifie tes besoins connectés et fais-les figurer dans ton avenant TMA 📶



Conclusion : La décoration est la dernière étape pour transformer ton logement en un véritable chez-toi.
Avec un style qui te correspond, des couleurs bien choisies, et des touches personnelles, tu peux créer un espace à la fois fonctionnel et chaleureux.

Après avoir exploré tous les aspects essentiels de ton futur logement, découvre nos bonus exclusifs pour aller encore plus loin dans ton projet.



➡ **Accède à la section : "Bonus : Outils pratiques et ressources exclusives."**

Bienvenue dans les Bonus Exclusifs !

Ces outils pratiques ont été conçus pour t'accompagner dans chaque étape de ton projet immobilier.



Liste les outils disponibles :

La VEFA

- 15 décryptages avancés "Ce qu'on te dit VS ce que tu dois comprendre"
- Checklist Promoteur : Peut-on lui faire confiance ?
- Checklist Contrat : As-tu toutes les Infos ?
- Checklist Notice descriptive : Vérifie chaque détail.
- Garanties légales : Protège ton investissement !

Comprendre un plan architectural

- Analyse des surfaces : Ton plan est-il adapté à tes besoins ?

Analyser et ajuster ton plan

- Analyse de plan : Vérifie les fondamentaux de ton futur logement.
- Tableau d'amélioration : Des solutions concrètes pour un plan parfait.
- Tableau : Travaux modificatifs : As-tu pensé à tout pour personnaliser ton logement ?
- Tableau de Budget pour Travaux Modificatifs Acquéreur

Points techniques indispensables à anticiper

- Points techniques : As-tu anticipé les essentiels ?

Visualisation 3D et Optimisation- Valider ton plan

- Guide des outils pour la conception 3D : Fais-le toi-même !
- Checklist Optimisation : As-tu tout prévu pour un intérieur pratique ?

Gestion de projet et livraison

- Suivi des paiements : Valide chaque étape.
- Checklist Visites de chantier : As-tu vérifié l'essentiel ?
- Checklist pour la Réception : Es-tu prêt pour la remise des clés ?
- Livraison : As-tu tous les documents essentiels ?

Imprime ou remplis ces tableaux et Checklist pour structurer ton analyse et anticiper les besoins spécifiques de ton futur logement.

15 décryptages avancés

Avant de passer aux outils pratiques, voici 15 clés pour décoder chaque promesse de ton promoteur.

#	Ce que ton promoteur dit	Ce que tu dois comprendre
1	« Les matériaux sont haut de gamme. »	Sans échantillons, "haut de gamme" peut masquer du basique : exige des références de marque et un nuancier.
2	« Vous pourrez personnaliser à souhait. »	Les options personnalisées sont souvent limitées et coûteuses – vérifie chaque prix et délai avant signature.
3	« Les charges de copropriété sont stables. »	Elles sont sous-estimées pour séduire : demande un historique de charges sur au moins 3 projets similaires.
4	« Le promoteur livre dans les temps. »	Sans clause de pénalité, les délais ne sont pas opposables : inclus 100 €/jour de retard et indemnités.
5	« Les parties communes seront finies. »	Elles arrivent souvent après la livraison : négocie une garantie bancaire dédiée au lot commun.
6	« Les finitions sont incluses dans le prix. »	Certaines peintures et habillages sont facturés en option : fais valider chaque finition par écrit.
7	« Le promoteur assure un suivi après-vente réactif. »	Le SAV est géré par un sous-traitant : obtiens un contact direct et un engagement de délai de réponse.

#	Ce que ton promoteur dit	Ce que tu dois comprendre
8	« Votre appartement est bien isolé. »	L'isolation phonique entre voisins peut être faible : demande le $R > 35$ dB sur la notice descriptive.
9	« Vous pourrez obtenir un prêt à taux zéro. »	Le PTZ dépend de conditions de ressources et de zonage : vérifie ton éligibilité avant de réserver.
10	« La résidence est sécurisée. »	Contrôle l'installation du gardiennage, vidéoprotection et interphone : exige le plan de sécurité exact.
11	« Les extérieurs seront paysagés. »	Le plan paysager peut être simplifié : exige le plan de plantation détaillé et le calendrier d'exécution.
12	« Vous pourrez modifier après signature. »	Les TMA ont des dates butoir : fixe la date limite d'option et le tarif forfaitaire dans le contrat.
13	« La performance énergétique est A ou B. »	Le diagnostic thermique est théorique : demande la fiche de test RT 2020 et un audit blower-door.
14	« C'est un projet haut de gamme. »	Le terme est subjectif : vérifie l'usage réel des matériaux et services (ascenseur, domotique, hall).
15	« Vous pourrez revendre facilement. »	Le marché secondaire VEFA prend deux ans pour se stabiliser : consulte les notaires pour la revente potentielle.



Maintenant que tu sais exactement ce que chaque promesse signifie, passons aux check-lists, modèles et documents prêts à l'emploi pour agir.

Checklist Promoteur : Peut-on lui faire confiance ?

Le choix d'un promoteur fiable est une étape cruciale dans ton projet d'achat sur plan. Cette checklist t'aidera à évaluer son sérieux et sa capacité à respecter ses engagements.

Éléments à Verifier	Critères	OK
Expérience et expertise	Le promoteur a-t-il une solide expérience et des projets similaires déjà livrés ?	
Projets réalisés	Les logements livrés correspondent-ils aux attentes des clients (qualité, finitions, plans respectés) ?	
Années d'activité	Depuis combien de temps exerce-t-il dans le secteur immobilier	
Garantie Financière d'Achèvement (GFA)	Cette garantie est-elle mentionnée pour sécuriser ton projet ?	
Solvabilité financière	Le promoteur est-il en bonne santé financière ? Pas de litiges ni de faillites récentes ?	
Respect des délais	Ses projets précédents ont-ils été livrés à temps ?	
Service après-vente	Dispose-t-il d'un SAV structuré pour gérer les malfaçons ou réserves ?	
Clarté des informations	Fournit-il des documents clairs et détaillés (plans, notices, échéanciers) ?	
Réputation	Les avis en ligne ou les témoignages d'anciens clients sont-ils globalement positifs ?	
Relation avec les tiers	Travaille-t-il avec des partenaires fiables (architectes, artisans) ?	
Permis de construire	Dispose-t-il des permis nécessaires pour le projet ?	
Réunions et communication	Organise-t-il des points réguliers pour informer sur l'avancement des travaux ?	

Checklist Contrat : As-tu toutes les Infos ?

Acheter un bien en VEFA nécessite une attention particulière aux détails, notamment en ce qui concerne les contrats et les documents descriptifs.

Voici une checklist détaillée pour vérifier les points essentiels de ton contrat

Identité des Parties

- ☐ Nom complet et coordonnées du constructeur.
- ☐ Tes coordonnées complètes.

Description Détaillée du Projet

- ☐ Adresse précise du terrain de construction.
- ☐ Plans détaillés de la maison, y compris toutes les annexes.

Prix et Conditions de Paiement

- ☐ Prix total convenu pour la construction.
- ☐ Échéancier des paiements et conditions associées.
- ☐ Modalités de révision des prix

Délais de Réalisation

- ☐ Date de début et de fin des travaux.
- ☐ Conditions en cas de retard de livraison.

Pénalités et Retards

- ☐ Pénalités en cas de retard dans la livraison.
- ☐ Détails des compensations possibles ou des dédommagements.

Garanties et Assurances

- ☐ Détails des garanties constructeur (garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale).
- ☐ Assurances souscrites par le constructeur pour la durée du projet.

Matériaux et Spécifications Techniques

- ☐ Types et qualités des matériaux à utiliser.
- ☐ Spécifications des équipements et installations.

Modifications et Travaux Supplémentaires

- ☐ Processus et conditions pour toute modification du projet initial.
- ☐ Comment les coûts additionnels seront gérés et approuvés.

Procédure en cas de Litige

- ☐ Mécanismes de résolution de conflits prévus (médiation, arbitrage).

Clause de Rétractation

- ☐ Délai et modalités de rétractation après signature du contrat.

Checklist Notice descriptive : Vérifie chaque détail

Lorsque tu t'engages dans le projet enthousiasmant de l'achat en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), chaque détail est déterminant.

La notice descriptive est un document essentiel qui précise les matériaux, équipements et finitions qui seront intégrés dans ton futur logement.

Pour être certain que tout est conforme à tes attentes et qu'aucun aspect n'est négligé, il est crucial d'examiner attentivement chaque élément mentionné dans ce document.

Détails Techniques

- ☐ Description précise de chaque matériau utilisé .
- ☐ Types de fondations, de murs, de toitures, d'isolation.

Aménagements Intérieurs

- ☐ Détails sur les finitions des sols, murs, plafonds.
- ☐ Descriptions des équipements sanitaires, des installations électriques et de plomberie.

Équipements de Chauffage et de Climatisation

- ☐ Types et modèles des systèmes de chauffage et de climatisation..
- ☐ Efficacité énergétique et conformité aux normes environnementales.

Menuiseries Extérieures et Intérieures

- ☐ Description des portes et fenêtres (matériaux, vitrage, isolations).

Systèmes de Sécurité et Domotique

- ☐ Détails sur les systèmes de sécurité installés.
- ☐ Équipements de domotique et leur compatibilité.

Respect des Normes

- ☐ Conformité aux normes locales d'urbanisme et de construction.
- ☐ Respect des normes environnementales et énergétiques.

En vérifiant soigneusement ces éléments dans ton contrat et la notice descriptive, tu minimiseras les risques de surprises désagréables et t'assureras que la construction de ta maison se déroule comme prévu.

Garde cette checklist à portée de main et consulte-la régulièrement tout au long du projet .

Analyse des surfaces : Ton plan est-il adapté à tes besoins ?

Ce tableau t'aide à évaluer la répartition des surfaces de ton plan. Vérifie si chaque pièce correspond à tes besoins et assure-toi que l'espace est utilisé de manière optimale.

Zone analysée	Surface indiquée (m²)	Surface idéale (m²)	Observations

Tableau d'analyse des pièces : Vérifie les Forces et les Faiblesses de Ton Logement

Après avoir analysé ton plan, reporte dans ce tableau les forces et les faiblesses du logement

Pièces	Force	Faiblesse

Analyse de plan : Vérifie les fondamentaux de ton futur logement

Coche  pour les éléments validés,  pour ceux qui nécessitent une amélioration, et utilise la colonne 'Commentaires' pour noter tes observations.

Thématique	Points À vérifier			Observations
Orientation et lumière	Salon-cuisine orientés sud/sud-est.			
	Chambres bien éclairées naturellement.			
	Fenêtres bien dimensionnées et placées.			
Dimensions	Pièces adaptées à leur usage (salon, chambres).			
	Circulations bien proportionnées.			
Aménagement	Murs adaptés à l'agencement des meubles.			
	Rangements intégrés suffisants (placards, niches).			
Portes et fenêtres	Portes bien placées, sans gêner les déplacements.			
	Fenêtres optimales pour lumière homogène.			
Équipements techniques	Nombre de prises suffisant et bien placées.			
	Arrivées d'eau bien positionnées			
	Ventilation suffisante (fenêtres ou VMC).			
	Emplacement des radiateurs			

Tableau d'amélioration : Des solutions concrètes pour un plan parfait

Après avoir analysé ton plan, ce tableau t'aide à transformer tes observations en recommandations concrètes. Note les ajustements nécessaires et prépare-toi à discuter de ces solutions avec ton promoteur ou architecte.

Thématique	Observations	Recommandation
Orientation et lumière		
Dimensions		
Aménagement		
Portes et fenêtres		
Équipements techniques		

[illegible]

Travaux modificatifs : As-tu pensé à tout pour personnaliser ton logement ?

Ce tableau t'accompagne dans la personnalisation de ton logement en recensant les modifications possibles et leurs contraintes.

Utilise-le pour vérifier chaque demande auprès de ton promoteur et prioriser les ajustements qui te tiennent à cœur.

Élément	À vérifier	OK
Délais de demande	As-tu demandé tes TMA dans les délais impartis par le promoteur ?	
Cloisons non porteuses	Les cloisons souhaitées peuvent-elles être modifiées ou supprimées ?	
Électricité	As-tu précisé l'ajout ou le déplacement de prises/interrupteurs ?	
Plomberie	As-tu validé les modifications d'arrivées d'eau ou d'équipements sanitaires ?	
Revêtements	Tes choix de sols, carrelages ou peintures ont-ils été validés par le promoteur ?	
Colonnes techniques	As-tu vérifié si les colonnes techniques influencent tes modifications ?	
Coût des TMA	Les devis proposés pour les TMA sont-ils conformes à ton budget ?	
Document de validation	As-tu obtenu une confirmation écrite des TMA validés par le promoteur ?	

Tableau de Budget pour Travaux Modificatifs Acquéreur

Ce tableau est conçu pour t'aider à estimer et gérer les coûts associés aux modifications personnalisées de ton futur logement. Remplis les détails pour chaque modification envisagée, estime le coût, note les économies potentielles, et évalue l'impact sur la valeur du bien.

Modification Proposée	Description travaux	Coût Estimé	Économie Potentielle	Impact sur la Valeur du Bien (Augmentation/ Diminution/Neutre)

Instructions :

- **Modification Proposée :** Note la nature de la modification (ex. : ajout de prises électriques, suppression de cloisons, etc.).
- **Description détaillée des travaux :** Décris précisément ce qui sera modifié ou ajouté.
- **Coût Estimé (€) :** Estime le coût de la modification, en te basant sur des devis ou des consultations avec le promoteur.
- **Économie Potentielle (€) :** Note les économies réalisées, par exemple, en optant pour des matériaux moins coûteux ou en supprimant certaines prestations.
- **Impact sur la Valeur du Bien :** Évalue comment cette modification pourrait affecter la valeur de revente de ton logement.

Conseils pour remplir ce tableau :

- **Précision :** Assure-toi d'obtenir des estimations précises avant de remplir ce tableau. Consulte des experts si nécessaire.
- **Révisions :** Reviens régulièrement sur ce tableau au cours du processus de construction pour ajuster les estimations selon les changements ou les nouvelles informations.
- **Discussion avec le promoteur :** Utilise ce tableau comme base pour les discussions avec ton promoteur afin de négocier les coûts et les détails des TMA.

Points techniques : As-tu anticipé les essentiels?

Assure-toi que tout est en place pour un confort optimal dans ton logement.

Coche  pour les éléments validés,  pour ceux qui nécessitent une amélioration, et utilise la colonne 'Commentaires' pour noter tes observations.

Thématique	Points À vérifier			Commentaires
Électricité	Prises suffisantes et bien placées.			
	Interrupteurs accessibles et pratiques.			
Plomberie	Arrivées et évacuations bien positionnées.			
	Prévisions pour équipements supplémentaires (lave-linge, lave-vaisselle).			
Ventilation et Isolation	VMC adaptée aux pièces humides.			
	Bonne isolation thermique et phonique.			
Chauffage/ Climatisation	Emplacement des radiateurs ou système de chauffage.			
	Prévisions pour la climatisation si nécessaire.			
Éclairage	Lumière naturelle optimisée (fenêtres bien placées).			
	Plan d'éclairage artificiel adapté aux usages.			

Guide des outils pour la conception 3D : Fais-le toi-même !

Les outils de conception 3D te permettent de visualiser ton futur logement, tester des configurations, et peaufiner les détails avant même la livraison. Avec ce guide, découvre des logiciels accessibles, faciles à utiliser, et parfaits pour donner vie à tes idées.

Outil	Objectif	Niveau	Lien
Sweet Home 3D	Application gratuite pour créer des plans et tester différents aménagements en 3D.	Débutant	Télécharge-Ici www.sweethome3d.com 
SketchUp	Logiciel intuitif pour modéliser des espaces en 3D, adapté aux projets de taille moyenne.	Intermédiaire	Découvre-Ici www.sketchup.com 
Room Planner	Application mobile pour visualiser et agencer des meubles directement sur ton smartphone/tablette.	Débutant	Testes-Ici www.roomplannerapp.com 
HomeByMe	Outil en ligne permettant de créer des intérieurs réalistes avec un rendu 3D.	Intermédiaire	Essaye-Ici www.homebyme.fr 
Planner 5D	Logiciel simplifié pour des projets rapides avec des rendus visuels attractifs.	Débutant	Apprends-Ici https://planner5d.com/fr 
Blender (Avancé)	Logiciel de modélisation 3D professionnel pour des projets complexes.	Avancé	Apprends-Ici www.blender.org 

Astuce pratique :

Commence avec un outil simple comme Sweet Home 3D ou Planner 5D si tu débutes, puis explore des logiciels plus avancés comme SketchUp si ton projet devient complexe.

Checklist Optimisation : As-tu tout prévu pour un intérieur pratique ?

Cette checklist te guide pièce par pièce pour t'assurer que ton logement est non seulement optimisé, mais aussi fonctionnel. Vérifie chaque détail pour créer un intérieur pratique et agréable.

Pièces	Points À vérifier		
Entrée	Suffisamment de rangements pour chaussures et manteaux.		
Salon	La lumière naturelle est maximisée.		
	L'espace de circulation est fluide.		
	Des meubles multifonctions sont intégrés.		
Cuisine	Les zones de travail respectent le triangle d'activité.		
	Les rangements sont optimisés en hauteur et en profondeur.		
Espace repas	La table est adaptée (taille, extensible).		
	L'espace autour de la table est suffisant pour circuler.		
	Une lumière directe met en valeur l'espace.		
Chambres	Les rangements intégrés (placards, étagères) sont suffisants.		
	La circulation autour du lit est confortable.		
Salle de bain	Ventilation suffisante (fenêtres ou VMC).		
	Des rangements muraux sont intégrés pour éviter l'encombrement.		

Suivi des paiements : As-tu validé chaque étape ?

Voici un modèle de tableau clair et pratique pour suivre les appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux :

- 1. **Étape des travaux** : Identifie les étapes clés prévues par le contrat (fondations, mise hors d'eau, etc.).
- 2. **Pourcentage dû** : Montant maximum légal à verser selon la réglementation VEFA.
- 3. **Montant (en €)** : Calcule le montant exact en fonction du prix de vente.
- 4. **Date prévue et réelle** : Permet de suivre les échéances contractuelles et de repérer d'éventuels retards.
- 5. **Paiement effectué** : Coche cette case une fois le paiement réalisé pour garder un suivi précis.
- 6. **Observations** : Note tout point important, comme un retard dans l'avancement des travaux ou des communications avec le promoteur.

Étape des travaux	% dû	Montant (en €)	Date prévue	Date réelle	Paiement effectué	Observations
Signature du contrat de réservation	Dépôt de garantie					
Achèvement des fondations	35%					
Mise hors d'eau Hors d'air	70%					
Achèvement des travaux	95%					
Remise des clés	5%					Réserve les fonds en cas de défaut

Astuce pratique :

Si une étape n'est pas correctement réalisée, documente tes observations et demande un report de l'appel de fonds au promoteur.
Conserve une copie de chaque virement et facture pour faciliter le suivi en cas de litige.

Checklist Visites de chantier – As-tu vérifié l'essentiel ?

Les visites de chantier sont l'occasion de suivre l'avancement des travaux et de repérer d'éventuelles anomalies avant la livraison finale.

Cette checklist t'accompagne pour ne rien oublier lors de tes inspections.

Avancement des travaux

- ☐ Les étapes annoncées sont-elles respectées ?
- ☐ Les matériaux correspondent-ils à ceux prévus dans la notice descriptive ?

Dimensions et dispositions

- ☐ Les cloisons sont-elles correctement positionnées ?
- ☐ Les dimensions des pièces sont-elles conformes aux plans ? (prends un mètre pour vérifier)

Équipements techniques

- ☐ Les arrivées d'eau et évacuations (salle de bain, cuisine) sont-elles bien placées ?
- ☐ Les prises électriques, interrupteurs, et points lumineux correspondent-ils aux plans techniques ?

Finitions intermédiaires

- ☐ Les ouvertures (fenêtres, portes) sont-elles correctement posées et fonctionnelles ?
- ☐ Les sols sont-ils bien nivelés (utilise un niveau) et prêts pour les revêtements prévus ?

Circulation et agencement

- ☐ La disposition des espaces respecte-t-elle la fluidité prévue dans les plans ?
- ☐ Les couloirs, dégagements, et escaliers sont-ils dégagés et sécurisés ?

Sécurité du chantier

- ☐ Les accès au chantier sont-ils sécurisés ? (échafaudages, absence de débris dangereux)
- ☐ Toutes les zones sont-elles bien signalées et accessibles ?

Conseils pratiques :

- **Prends des photos ou vidéos** : Cela te permettra de comparer l'évolution et de signaler des anomalies.
- **Note tes observations** : Utilise un carnet ou ton téléphone pour consigner les points à discuter avec le promoteur.
- **Demande des explications** : Si quelque chose te semble étrange ou non conforme, pose des questions immédiatement.

[illegible]

Checklist pour la Réception : Es-tu prêt pour la remise des clés ?

Voici une liste de contrôle détaillée pour la remise des clés, incluant tous les éléments essentiels à vérifier avant d'emménager.

Cela assure la conformité avec les plans et les attentes.

Fenêtres et Portes

- ☐ Tester l'ouverture et la fermeture de toutes les fenêtres et portes.
- ☐ Vérifier l'étanchéité des cadres et l'absence de courants d'air.

Electricité

- ☐ Tester tous les interrupteurs et prises électriques.
- ☐ Vérifier le fonctionnement des appareils et systèmes de sécurité.

Plomberie

- ☐ Tester tous les robinets, la douche, et les toilettes pour détecter les fuites.
- ☐ Vérifier que l'eau chaude et froide est correctement distribuée.

Chauffage et Climatisation

- ☐ Faire fonctionner le système de chauffage et de climatisation.
- ☐ Inspecter les unités et les conduits pour toute anomalie.

Isolation et Ventilation

- ☐ Confirmer l'isolation adéquate des murs, toits, et planchers.
- ☐ Tester les systèmes de ventilation pour garantir une bonne circulation de l'air.

Intérieur

- ☐ Inspecter les murs, les plafonds, et les sols pour les défauts de finition.
- ☐ Vérifier les installations des armoires et des comptoirs dans la cuisine et les salles de bain.

Nettoyage Final et État Général

- ☐ S'assurer que le logement a été nettoyé avant la livraison.
- ☐ Faire un état des lieux général pour détecter toute détérioration ou dommage.

Documentation

- ☐ Vérifier que toutes les garanties et manuels d'instructions pour les équipements et appareils sont disponibles.

Utiliser cette checklist lors de la réception de ton logement t'aidera à t'assurer que tout est en place, sécurisé, et prêt pour ton emménagement.

Livraison : As-tu tous les documents essentiels ?

Procès-verbal de réception

- ☐ Document signé qui atteste que la construction a été réalisée conformément au contrat et que toutes les finitions sont acceptées.

Certificats de test des équipements

- ☐ Les certificats de fonctionnement pour les équipements de la cuisine et de la salle de bains.

Certificats de garantie

- ☐ Certificats de garantie pour tous les équipements et matériaux installés, y compris appareils électroménagers, systèmes HVAC, et finitions.

Accords de service ou contrats de maintenance

- ☐ Copies des accords de service ou des contrats de maintenance pour les équipements nécessitant un entretien régulier.

Documentation du fabricant

- ☐ Manuels d'utilisation et d'entretien pour tous les équipements et installations majeurs.

Certificats de conformité

- ☐ Certificats prouvant que la construction respecte toutes les réglementations et normes en vigueur.

Liste de toutes les clés

- ☐ Liste complète des clés de la propriété, y compris les clés des portes, fenêtres, et autres installations sécurisées.

Documentation de nettoyage final

- ☐ Confirmation que le nettoyage final a été effectué et que la propriété est prête pour l'occupation.

Photos finales du projet

- ☐ Photos détaillées de la propriété complétée pour documentation et référence future.

Notes

[illegible]

Garanties légales : Protège ton investissement !

Les garanties légales te protègent des malfaçons et assurent la conformité de ton logement. Ce tableau t'aide à vérifier les garanties essentielles, leur durée, et leur portée avant de signer ton contrat.

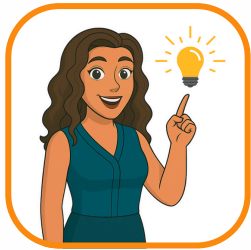
Éléments à Vérifier	Critères	Ce qu'elle couvre	
Garantie de parfait achèvement	1 an après livraison	Tous les défauts signalés dans l'année suivant la remise des clés.	
Garantie biennale	2 ans	Équipements dissociables: volets, chaudières, interrupteurs, équipements électriques, etc.	
Garantie décennale	10 ans	Dommmages affectant la solidité de la structure ou rendant le logement inhabitable (ex : fissures).	
Garantie des vices cachés	Selon la découverte	Défauts non visibles à la livraison, mais rendant l'usage du bien difficile ou non conforme.	
Garantie financière d'achèvement	Jusqu'à livraison	Assure que le projet sera achevé même en cas de défaillance du promoteur.	
Garantie de bon fonctionnement	2 ans	Assure que les équipements intégrés (chaudières, pompes à chaleur) fonctionnent correctement.	
Garantie des dommages intermédiaires	Jusqu'à 10 ans	Protège contre des malfaçons moins graves que celles couvertes par la garantie décennale.	
Assurance dommages-ouvrage	10 ans	Permet d'être indemnisé rapidement pour des travaux de réparation avant la résolution d'un litige.	
Garantie de conformité	Jusqu'à livraison	Vérifie que les équipements, matériaux, et prestations correspondent bien à la notice descriptive signée.	
Garantie de livraison	Selon le contrat	Assure que le bien sera livré dans les délais prévus, sous peine de pénalités de retard.	
Assurance constructeur	Jusqu'à 10 ans	Protège contre les malfaçons causées par les sous-traitants engagés par le promoteur.	

Foire Aux Questions (FAQ)

Tu te poses encore des questions sur ton projet d'achat sur plan ? C'est tout à fait normal ! Ce guide est là pour te donner les clés, mais certains points méritent des éclaircissements supplémentaires.

Dans cette section, tu trouveras des réponses simples et claires aux questions les plus fréquentes.

Que ce soit sur les délais, les garanties, les TMA, ou encore la gestion de ton chantier, cette FAQ est conçue pour t'aider à avancer sereinement.



👉 **Astuce : Parcoure les questions et n'hésite pas à revenir aux chapitres correspondants pour plus de détails !**

1. Qu'est-ce que la VEFA ?

La VEFA, ou Vente en l'État Futur d'Achèvement, est un contrat qui te permet d'acheter un logement sur plan avant qu'il ne soit construit.

Cela signifie que tu paies par étapes, selon l'avancement des travaux, et que tu bénéficies de garanties légales importantes.

2. Que se passe-t-il si le promoteur ne respecte pas les délais ?

En cas de retard, vérifie ton contrat : il doit inclure des pénalités de retard. Contacte rapidement le promoteur pour comprendre les raisons et fais valoir tes droits.

Si nécessaire, demande l'aide d'un avocat ou d'une association de consommateurs.

3. Quels sont les délais pour demander des TMA ?

Les délais varient selon les promoteurs, mais ils sont souvent très courts après la signature du contrat de réservation.

Renseigne-toi dès la signature pour éviter de rater cette opportunité de personnalisation.

4. Puis-je modifier un élément technique après la signature ?

Certains éléments comme les cloisons ou les prises électriques peuvent être modifiés dans le cadre des TMA.

En revanche, les colonnes techniques et les fenêtres sont généralement non modifiables.

Foire Aux Questions (FAQ)

5. La visualisation 3D est-elle vraiment utile ?

Oui ! Elle te permet de comprendre les volumes, tester différents agencements, et repérer les incohérences avant la construction. Cela t'évite des surprises une fois le logement livré.

6. Quels documents dois-je vérifier avant de signer ?



➡ À vérifier :

- La notice descriptive.
- Les garanties légales (parfait achèvement, biennale, décennale).
- Les conditions suspensives (par exemple, obtention du prêt).



➡ **Astuce : Consulte la "Checklist Contrat : As-tu toutes les Infos ?" dans les Bonus Exclusifs.**

7. Comment gérer les visites de chantier ?

Prépare-toi avec une checklist spécifique pour ne rien oublier : prises, revêtements, équipements, etc.

N'hésite pas à poser des questions et à signaler immédiatement les éventuelles anomalies.



➡ **Astuce : Utilise la "Checklist Visites de chantier : As-tu vérifié l'essentiel ?" dans les Bonus Exclusifs.**

8. Et si je découvre des défauts après la livraison ?

Pas de panique !

Utilise la garantie de parfait achèvement pour signaler les défauts dans l'année suivant la remise des clés.

Pour les problèmes structurels, la garantie décennale s'applique.

Tu as encore des questions ?

Contacte un professionnel ou ton promoteur pour des conseils adaptés à ta situation.

Avec une bonne préparation, ton projet VEFA sera un succès !

Glossaire

Dans cette section, tu trouveras des définitions simples et claires des termes les plus souvent utilisés dans le cadre d'un achat en VEFA

Termes liés à l'achat sur plan (VEFA) :

 **VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)** : Achat d'un logement neuf avant qu'il ne soit terminé.

 **TMA (Travaux Modificatifs Acquéreurs)** : Modifications des plans standard demandées par l'acheteur (ex. : déplacer une cloison, ajouter une prise).

 **Notice Descriptive** : Document détaillant les matériaux, équipements, et finitions inclus dans le prix du logement.

 **Plan de Masse** : Vue d'ensemble du projet immobilier, montrant l'emplacement des bâtiments, parkings, et espaces verts.

 **État des Lieux de Livraison** : Inspection finale pour vérifier la conformité du logement avant de recevoir les clés.

 **Acte de Vente** : Document signé devant notaire pour finaliser l'achat.

Termes liés aux logements :

 **Surface Habitable** : Partie de la maison ou de l'appartement utilisable pour vivre (sans les murs, balcons ou garages).

 **RT2020** : Règlement qui garantit que les logements neufs respectent des standards d'économie d'énergie.

 **VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)** : Système qui renouvelle l'air pour éviter l'humidité et améliorer la qualité de l'air intérieur.

 **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** : Évaluation de la consommation énergétique du logement.

 **Finitions** : Derniers travaux pour rendre le logement habitable (peinture, sols, portes).

Termes liés aux matériaux et finitions :

 **Placoplatre (ou BA13)** : Plaque de plâtre utilisée pour créer des murs/cloisons.

■ **Carrelage** : Revêtement solide pour les sols ou murs, parfait dans les pièces humides.

 **Parquet Stratifié** : Sol imitant le bois, facile d'entretien et résistant.

 **Grès Cérame** : Matériau robuste souvent utilisé pour le carrelage intérieur et extérieur.

 **Enduit** : Revêtement appliqué sur les murs avant peinture ou papier peint.

Termes liés à la construction :

 **Fondations** : Base du bâtiment qui garantit sa stabilité.

 **Hors d'Eau, Hors d'Air** : Étape où le bâtiment est étanche (toit et fenêtres installés)

 **Permis de Construire** : Autorisation officielle pour démarrer la construction, délivrée par la mairie.

 **Zonage (PLU)** : Règlement définissant les règles de construction dans une zone donnée.

Et Voila...

Tu es maintenant arrivé.e à la fin de ce guide, et j'espère sincèrement qu'il t'aura été utile et inspirant tout au long de ton aventure.



Si ce guide t'a plu

Partage ton avis en story Instagram en m'identifiant **@namelyahome**. N'hésite pas à me dire en story ou en message privé quel conseil t'a particulièrement marqué ou aidé.

Ton feedback est précieux pour moi et peut aussi inspirer et assister d'autres personnes qui entament leur propre projet d'achat sur plan

Rappelle-toi

Les conseils fournis ici sont des pistes pour enrichir ta réflexion, pas des règles strictes. Prends ce qui résonne avec toi et ce qui s'adapte le mieux à ton projet. **"La meilleure façon d'imaginer ton projet, c'est de le visualiser"**, donc n'hésite pas à user des outils de conception 3D pour vraiment te projeter dans ton futur espace.



Si tu ressens le besoin d'un accompagnement personnalisé

pour visualiser et concrétiser ton projet, n'hésite pas à me contacter. En tant que créatrice d'intérieur spécialisée en conception 3D, j'ai déjà accompagné plus de 50 clients dans la réalisation de leurs projets. **Ensemble, nous pouvons faire en sorte que ton espace de vie rêvé devienne une réalité.**

Si tu as des questions, un besoin particulier

ou si tu souhaites simplement partager une partie de ton parcours, n'hésite pas à me contacter.

Je suis là pour t'aider à clarifier tes idées et à trouver les meilleures solutions pour que tu puisses avancer avec confiance vers la concrétisation de ton projet Idéal.



Et si tu veux aller plus loin et t'immerger dans ton Futur Intérieur :

Suis ce lien pour bénéficier d'une Offre EXCLUSIVE, réservée à mes clients :

[Mon Service d'immersion et de Conception 3D](#)

Merci de m'avoir accompagné.e dans ce guide.

Comment Me Joindre :

- Téléphone : 06.60.45.93.58
- Email : contact@namelya.fr
- Site Web : www.namelya.fr

Rejoins Moi sur mes réseaux :





“La meilleur façon
d'imaginer ton intérieur
c'est de le visualiser”

Découvre "Réussis Ton Achat sur Plan" : Le guide essentiel pour naviguer avec succès dans l'achat de ton futur logement.

Ce manuel exhaustif a été méticuleusement conçu pour te guider à travers chaque phase de ton achat sur plan. De la compréhension des plans architecturaux à la gestion des travaux modificateurs, ce guide est ta ressource incontournable pour éviter les pièges et maximiser ton investissement.

Que tu sois un premier acheteur ou un investisseur chevronné, ce guide deviendra ton meilleur allié. Tu y trouveras une multitude de conseils pratiques, des stratégies éprouvées et des astuces ingénieuses pour faire face à chaque défi avec confiance.

Plus qu'un simple manuel, c'est un compagnon de projet qui t'offre :

- Des explications détaillées sur chaque aspect de l'achat en VEFA, te permettant de comprendre les termes techniques et les processus complexes.
- Des checklists personnalisables et des tableaux pour organiser tes idées et tes priorités, te permettant de rester proactif et organisé.
- Des conseils d'experts pour optimiser ton espace de vie, en intégrant des solutions de conception innovantes et durables.

