Savoisienne habitat

C.C.M.I.

Contrat de construction de maison individuelle

Votre maison et son contrat

PETIT GUIDE PRATIQUE

AMÉNAGEMENT ■ PROMOTION ■ **CONSTRUCTION** ■ GESTION IMMOBILIÈRE

Sommaire

03. ÉDITO

04. C.C.M.I. KÉSAKO ?

05. RÉCEPTION ET GARANTIES

06. BIEN CHOISIR VOTRE TERRAIN

07. UNE MAISON QUI VOUS RESSEMBLE

08. AVANT DE CONSTRUIRE, POSER LES BASES

09. LE CHANTIER BRIQUE PAR BRIQUE

10. NOS MODÈLES À PERSONNALISER

12. VOS QUESTIONS, NOS RÉPONSES

13. CHARABIA ?
PETIT LEXIQUE DE LA CONSTRUCTION

14. SAVOISIENNE HABITAT,
UN MODÈLE COOPÉRATIF

15. NOS ENGAGEMENTS

Edito

"Construisons ensemble votre rêve d'habitat"

PRÊTS À CONSTRUIRE ?

Que ce soit une première fois ou une expérience renouvelée, construire son chez-soi est toujours un moment important.

Nous vous accompagnons étape par étape, brique par brique, pour que cette expérience soit fluide, agréable et surtout organisée. En effet, du choix de votre terrain à la réception de votre cocon, les étapes sont nombreuses !

Le C.C.M.I. (Contrat de Construction de Maison Individuelle) et Savoisienne Habitat vous garantissent cette prise en main.

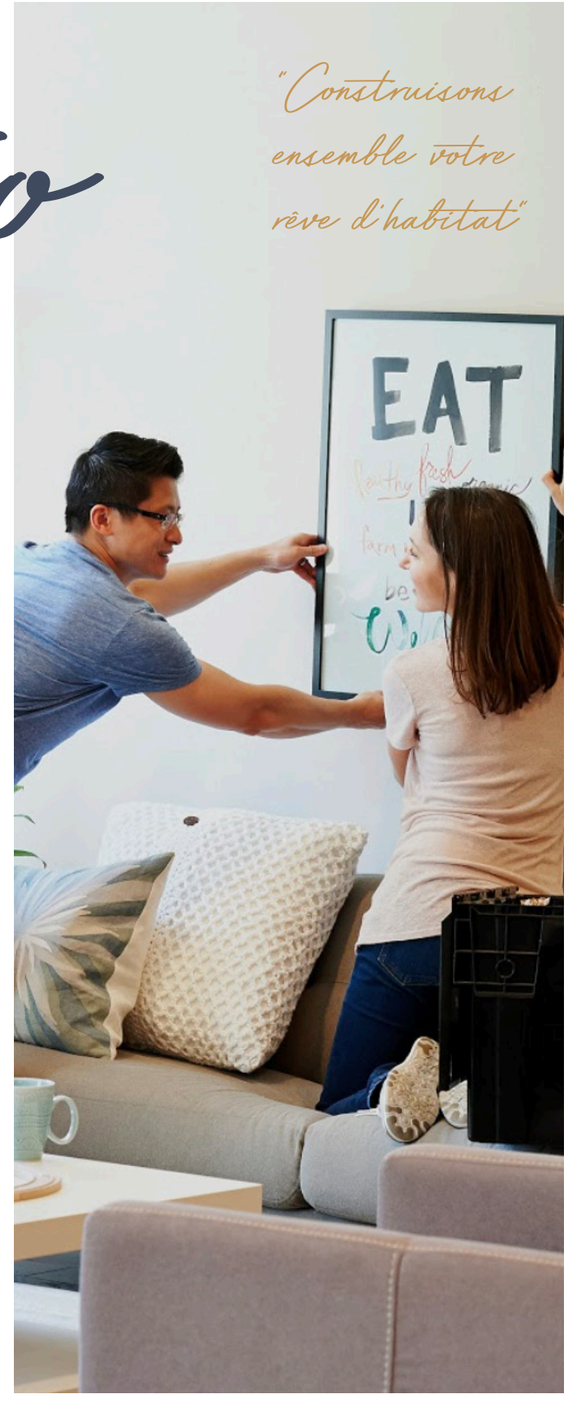
À vos côtés, dessinons les contours de votre futur.

PROMOTEUR
CONSTRUCTEUR
DEPUIS 1907

ÉCOUTE

CONFIANCE

ACCOMPAGNEMENT



C.C.M.I. késako ?

Le Contrat de Construction Maison Individuelle est le seul contrat réglementé pour faire construire votre maison et bien encadrer votre projet.

Une **protection du maître d'ouvrage** (vous !)

Un projet **pris en main de A à Z**

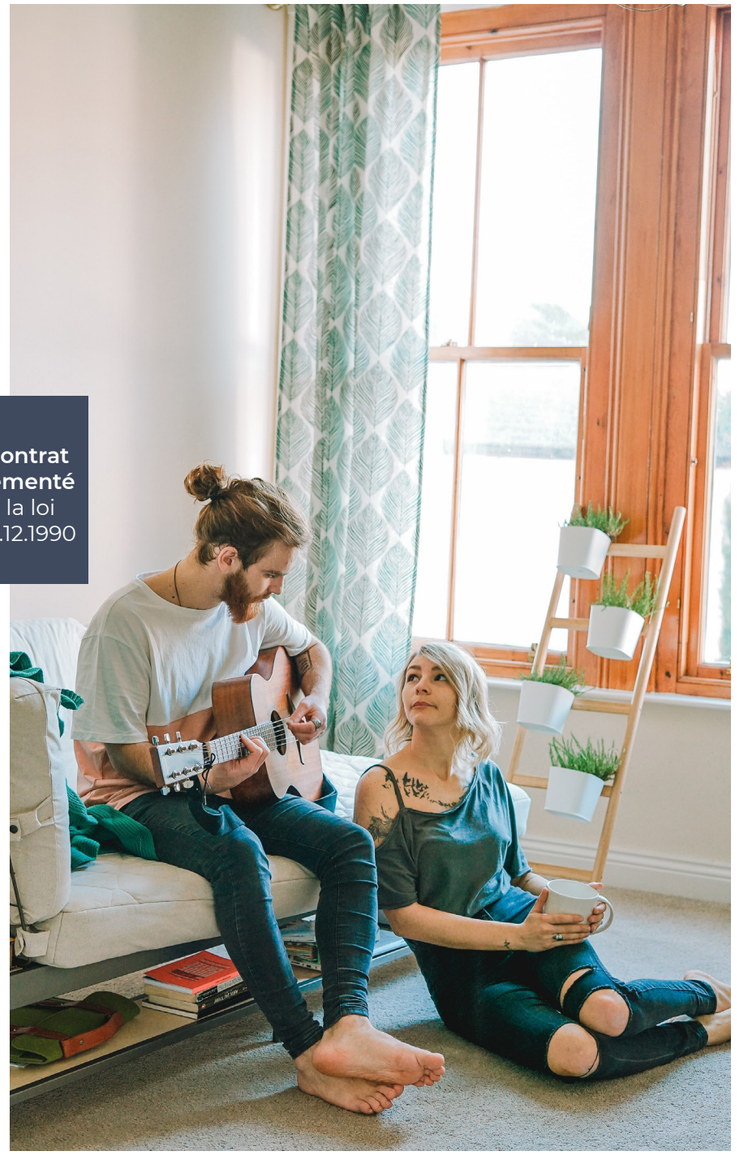
Un **interlocuteur unique**

De **vraies garanties** de livraison, prix et délais

Un **contrat réglementé** par la loi du 19.12.1990

COMPARATIF DES CONTRATS EXISTANTS

Points importants	Contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan	Contrat de maîtrise d'œuvre + marchés d'entreprises
Coût global définitif réglementé par la loi	OUI	NON
Délais de réalisation des travaux fixés dès la signature du contrat	OUI	NON
Assurance dommages-ouvrage (obligatoire code des assurances art. L 242-1)	OUI	À L'INITIATIVE DE L'ACCÉDANT
Garantie de livraison	OUI	NON
Interlocuteur unique	OUI	NON
Fourniture obligatoire du plan (si inférieur au seuil de recours obligatoire à l'architecte)	OUI	NON
Appels de fonds réglementés par la loi	OUI	NON
Garantie de remboursement	OUI	NON
Délais de rétractation	OUI	NON
Démarches administratives	OUI	NON (SAUF MANDAT EXPRESS)
Service après-vente centralisé	OUI	NON



À SAVOIR

Le contrat doit impérativement être signé avant le dépôt du permis de construire.

Qui fait quoi ?

Nous sommes le **constructeur** en charge de la conception, du suivi des travaux, de la coordination des différents corps de métier.

Vous êtes le **maître d'ouvrage**.

"Construire oui, mais sereinement !"

Réception et garanties

L'ASSURANCE D'UN PROJET ABOUTI

Le contrat de construction de maison individuelle c'est aussi des garanties fortes et engageantes qui vous assurent une vraie sérénité d'esprit, de la construction à la réception de votre maison.

GARANTIE DE LIVRAISON À PRIX ET DÉLAIS CONVENUS, VOTRE MAISON QUOI QU'IL ARRIVE

Elle vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les délais contractuels et dans le respect du prix de vente, quoi qu'il arrive.

VOTRE PROJET, DE A À Z, EN TOUTE CONFIANCE

À partir de la signature de votre procès-verbal de réception, les garanties suivantes s'appliquent :

GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Elle couvre les désordres qui se révèlent dans la première année qui suit la fin des travaux.

GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Elle couvre pendant 2 ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction (ex : radiateur, volet roulant, chauffe-eau...).

GARANTIE DÉCENNALE

Pendant 10 ans après la réception de votre maison, nous sommes responsables des dommages éventuels compromettant la solidité de la construction ou les éléments défectueux qui pourraient rendre votre maison impropre à l'habitation.

Ces garanties sont définies par la loi Spinetta du 04.01.1978.

Bien choisir
VOTRE TERRAIN

Au sein d'un lotissement ou isolé, le choix de votre terrain à bâtir est primordial !

PROMOTEUR, CONSTRUCTEUR MAIS AUSSI AMÉNAGEUR !

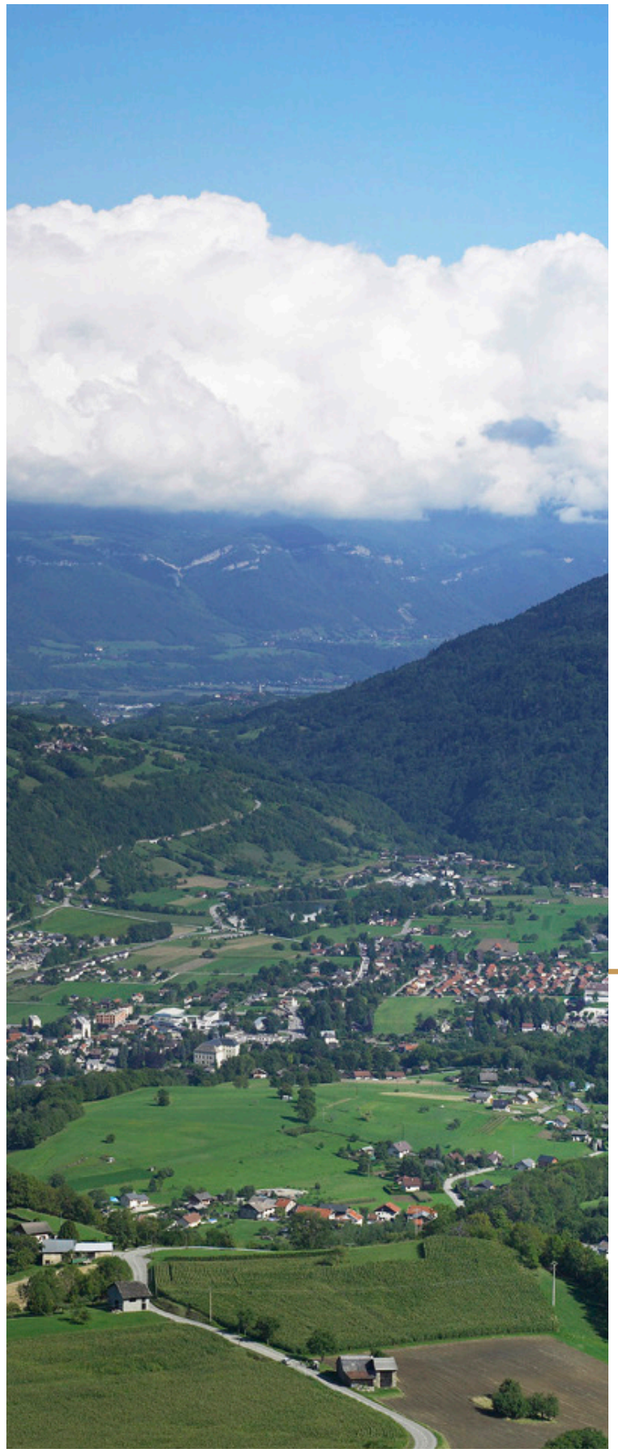
Nos lotissements sont pensés en fonction du territoire. Nous nous attachons à garantir une bonne intégration dans le paysage pour vous offrir le cadre de vie le plus agréable possible.

VOTRE TERRAIN EN LOTISSEMENT, LES AVANTAGES

- ✓ Étude de sol comprise : pour que votre sous-sol n'ait plus aucun secret pour vous.
- ✓ Bornage réalisé : pour bien valider vos limites de propriété.
- ✓ Viabilités en limite de parcelle effectuées : pour déterminer les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphone, d'internet et éventuellement au tout-à-l'égout.

VOUS DISPOSEZ D'UN TERRAIN ?

Nous vous accompagnons dans la construction ! Partageons sur nos modèles, vos envies, le champ des possibles !



Une maison qui vous ressemble
DANS VOTRE BUDGET ET SELON VOS BESOINS

DÉFINIR VOS ENVIES, VOS BESOINS :

À vos côtés, nous définissons un cahier des charges précis :

- Implantation
- Orientation
- Aménagement
- Surface habitable
- Nombre de chambres
- Nombre de salles de bains (salles d'eau)
- Surface de votre pièce principale
- Choix de la construction (béton, béton cellulaire, brique)
- Style de la construction : classique (deux, quatre pans) ou plus contemporaine (toiture terrasse)

SÉLECTIONNER UN MODÈLE QUI VOUS CONVIENNE :

Selon vos besoins et la configuration de votre terrain, nous vous orientons sur nos modèles de maisons.

Découvrez en page 10-11 nos modèles !

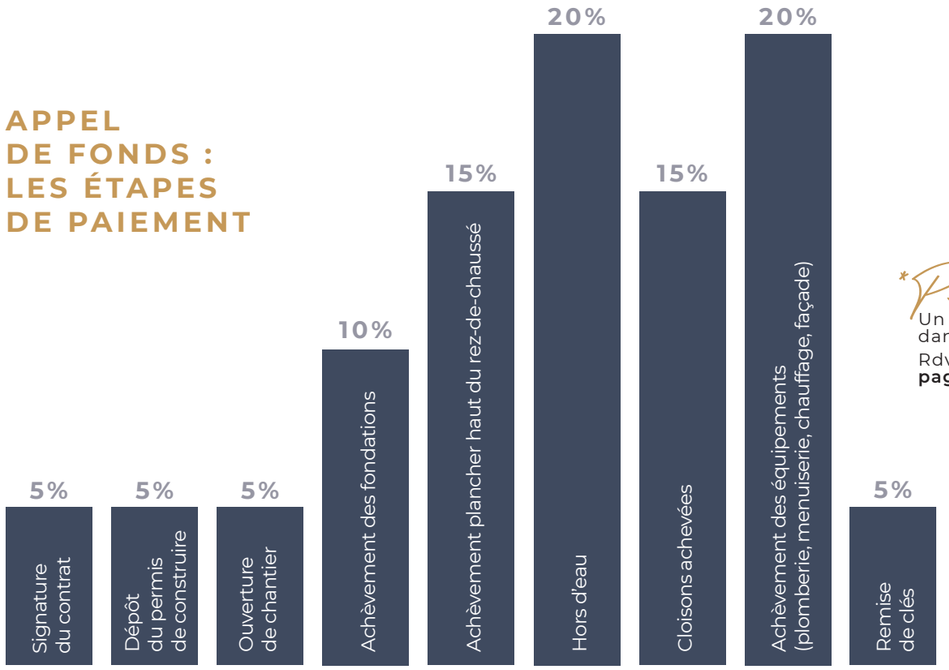
MAÎTRISER VOTRE BUDGET :

Faire construire sa maison est un projet engageant !

Délimitons votre cadre budgétaire :

- Terrain
- Frais de notaire (environ 8% du prix d'acquisition du terrain)
- Elaboration du C.C.M.I.
- Taxes d'urbanismes (T.A, R.A.P, P.F.A.C)*
- Dommages d'ouvrages
- Aménagements intérieurs : peintures, sols, cuisine, salle de bain, etc.
- Aménagements extérieurs : engazonnement, clôtures, haies, arbustes, portails, etc.

APPEL DE FONDS : LES ÉTAPES DE PAIEMENT



GARDEZ UN ŒIL SUR VOTRE CONSTRUCTION !

À chaque étape, il est indispensable de venir constater l'avancée des travaux sur place. Cela vous permet, en cas de réserve ou de non-réalisation de l'étape prévue, d'attendre avant de procéder au règlement de l'appel de fonds.

*Psst !
Un peu perdu dans les acronymes ? Rdv à notre **lexique**, **page 15**.

Votre maison
BRIQUE PAR BRIQUE

Au fil de nos rencontres, nous vous aidons à définir les contours de votre projet et suivons le chantier à vos côtés.

ESQUISSE DU PROJET

AVANT PROJET

Réflexion

modification des plans + chiffrage

VOTRE PROJET

SIGNATURE C.C.M.I.
+ Promesse de vente terrain

PRÉPARATION DU PERMIS

CHOIX DES MATÉRIAUX EXTÉRIEURS

DÉPÔT DU PERMIS

Délai : 2 mois d'instruction

OBTENTION DU PERMIS

Délai : 2 mois de recours des tiers

RDV NOTAIRE
Ré-itération de la promesse de vente du terrain

RDV CHEZ LE CONSTRUCTEUR
Finalisation du choix des prestations intérieures

DÉMARRAGE DU CHANTIER

IMPLANTATION DE LA MAISON
/ DROC

TERRASSEMENT
(ENVIRON 1 MOIS)

MAÇONNERIE
(ENVIRON 3 MOIS)

CHARPENTE
(ENVIRON 1 MOIS)

POSE DES MENUISERIES EXTÉRIEURES
(ENVIRON 1 MOIS)

CLOISONS
(ENVIRON 1 MOIS)

CHAPE
(ENVIRON 1 MOIS)

POSE DES ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES
(ENVIRON 15 JOURS)

CARRELAGE / FAÏENCE
(ENVIRON 15 JOURS)

PEINTURE PLAFONDS
(ENVIRON 15 JOURS)

REMBLAIS
(ENVIRON 15 JOURS)

FAÇADE / SOUS-FACES DE TOITURE
(ENVIRON 15 JOURS)

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET CHAUFFAGE
(ENVIRON 15 JOURS)

PRÉ-RÉCEPTION

RÉCEPTION

DURÉE TOTALE DE LA CONSTRUCTION DE VOTRE MAISON **12 MOIS MAX !**

Les délais peuvent varier selon les prestations et aménagements extérieurs.

Construire n'est pas inné. Imaginer, anticiper, coordonner, valider, ajuster... Cela demande une précision, une expérience et nous sommes là pour ça !

Maud Durand,
Directrice adjointe

Nos modèles de maisons individuelles s'inscrivent dans la modernité, la simplicité. Au delà de l'architecture des bâtiments, nous imaginons des espaces de vie conçus pour votre quotidien.

Samantha Lhuillier,
Chargée de clientèle

DES MODÈLES
À PERSONNALISER !

Vos questions
NOS RÉPONSES

UNE FOIS MON PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU, MA CONSTRUCTION PEUT-ELLE DÉBUTER TOUT DE SUITE ?

Non, avant le démarrage de votre chantier il faut que l'ensemble des conditions suspensives de votre contrat soient levées à savoir :

- l'obtention de votre prêt immobilier,
- l'obtention de votre permis de construire,
- la signature de l'acte de vente du terrain,
- l'obtention de la garantie de livraison et de la garantie dommage ouvrage.

Puis, dans un délai maximum de 2 mois, le chantier pourra commencer :)

COMBIEN DE TEMPS L'ADMINISTRATION MET-ELLE POUR INSTRUIRE MON PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le délai d'instruction d'un permis de construire de maison individuelle est de 2 mois.

FAUT-IL AVOIR RECOURS À UN ARCHITECTE POUR DÉPOSER MON PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE CADRE D'UN C.C.M.I. ?

Non, sauf si la surface de votre maison est supérieure à 150 m² de surface de plancher.

DOIS-JE SOUSCRIRE À UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES ?

Oui, nous vous accompagnons dans cette démarche. Le prix de la cotisation d'assurance sera reporté dans le contrat C.C.M.I. Nous nous acquitterons ensuite de la somme auprès de la compagnie d'assurance choisie.

Charabia ?
PETIT LEXIQUE DE LA CONSTRUCTION

C.C.M.I.
Contrat de Construction de Maison Individuelle.

APD (Avant-projet définitif)
Ensemble des études de base permettant de définir les caractéristiques principales d'un projet. Les études d'avant-projet détaillées permettent le lancement des études de détail et des activités d'approvisionnement.

APF (Appel de Fonds)
Consiste à demander le versement d'une partie du montant total nécessaire à la réalisation d'un projet quel qu'il soit. Pour la construction d'une maison, les appels de fonds sont encadrés par le contrat de maison individuelle.

DAACT (Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux)
Elle permet d'informer l'administration de l'achèvement des travaux et de la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

DO (Dommages Ouvrages)
Assurance dont l'objectif est de garantir et d'assurer le coût de réparation de désordres affectant un ouvrage immobilier lors de sa construction, de son agrandissement ou de sa rénovation.

DROC (Déclaration d'Ouverture de Chantier)
Elle permet d'informer l'administration du commencement des travaux.

MAP (Mise Au Point technique)
C'est la dernière réunion avant le début de votre chantier. Elle sert à caler tous les choix techniques et esthétiques de votre construction. Elle se programme après la signature de votre C.C.M.I. et est généralement réalisée après l'acceptation de votre permis de construire.

NDV (Notice Descriptive de Vente)
C'est le document technique indiquant les travaux qui seront effectués, les matériaux qui seront utilisés, et les équipements qui seront installés.

RAP (Redevance Archéologique Préventive)
Une personne publique ou privée qui prévoit de faire des travaux touchant le sous-sol doit verser cette redevance.

TA (Taxe d'Aménagement)
Elle s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme.

PFAC (Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif)
C'est un élément incontournable pour toute personne désireuse de raccorder l'ensemble de son installation au réseau commun des eaux usées.

PUV (Promesse Unilatérale de Vente)
C'est un avant contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions particulières sans que l'autre partie au contrat soit engagée à acheter.

Pré-Réception
Intervient environ 1 mois avant la réception. Elle a pour but de lister les éventuelles reprises à faire avant la réception.

Réception
Acceptation, approbation par le maître d'ouvrage des travaux accomplis par le constructeur. Un procès-verbal de réception sera signé entre les deux parties, il indiquera les éventuelles réserves qui seront à lever dans les meilleurs délais par le maître d'ouvrage.

Savoisienne Habitat

UN MODÈLE COOPÉRATIF

De part l'essence même de notre structure en coopérative, nous plaçons toujours l'humain au cœur de nos réflexions et de nos actions. Cette relation privilégiée avec nos différents interlocuteurs fait notre force depuis plus d'un siècle !

À la fois aménageur, promoteur, constructeur et gestionnaire immobilier, nous capitalisons sur la pluralité des compétences de nos équipes pour concevoir des projets immobiliers dans lesquels il fait bon vivre.

PLUS D'UN SIÈCLE DE PROJETS IMMOBILIERS À VOS CÔTÉS

11 000 logements construits
+ de 200 logements en gestion locative
6 000 lots de copropriétés en gestion
1 500 logements en plan de charge garantissant la production future

ÉCOSYSTÈME

115 entreprises du bâtiment travaillent sur nos projets
+ de 400 partenaires et fournisseurs
48 collaborateurs
31.8 M€ de marchés de travaux engagés

RÉSULTAT 2019

17,98 M€ de chiffre d'affaires
2,06 M€ de résultat

UNE OFFRE ADAPTÉE À CHAQUE BESOIN IMMOBILIER

- **AMÉNAGEMENT**
- **PROMOTION**
- **CONSTRUCTION**
- **GESTION IMMOBILIÈRE**

Nos engagements

RENDRE LE LOGEMENT ACCESSIBLE À TOUS

En proposant des logements à la location et en accession, nous vous accompagnons dans tous vos projets de vie : de votre première location, à l'achat d'appartement jusqu'à la construction de votre maison.

ÉCOUTER & CO-CONSTRUIRE À VOS CÔTÉS

Accompagner nos clients et les acteurs du territoire dans leurs projets est notre priorité !
Chez Savoisienne Habitat, l'écoute est réelle et permet d'ajuster les projets, de les faire évoluer pour répondre très précisément à vos besoins.

ÊTRE ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DE NOTRE TERRITOIRE

Construire mais aussi améliorer, rénover et valoriser le patrimoine local. Nous privilégions la conception d'espaces de vie pérennes tout en respectant les capacités financières des accédants et en respectant l'équilibre de territoires.

1907

Création de la société coopérative La Savoisienne
Pendant 50 ans nous nous consacrons entièrement à la construction de maisons individuelles ou d'ensembles de logements

1957

L'activité prend de l'ampleur
avec notamment la création du nouveau quartier de Chambéry-le-Haut

1975

Construction d'un ensemble de petits immeubles, La Chevalière
à Chambéry labellisé "Patrimoine du XXe siècle" depuis 2009

1980-90

La Savoisienne devient Savoisienne Habitat
et propose, en plus de la construction d'ensembles d'accession à la propriété, des services de Syndics et de gestion de parcs locatifs pour une offre globale

2007

100ème anniversaire
Plus de 11 000 logements réalisés

2010

Construction de 120 logements à Tignes
pour une première réalisation d'envergure en station touristique

2020-23

1 500 logements en préparation
Et votre maison ?

Savoisienne
constructeur
promoteur

SAVOISIENNE HABITAT
400, rue de la Martinière-Bassens
73025 Chambéry Cedex
+33 (0)4 79 33 37 45
savoisienne.com

NOUS SOMMES À VOTRE ÉCOUTE !

Contactez le service Construction
de Maison Individuelle SAVOISIENNE HABITAT

SAMANTHA LHUILLIER
Chargée de clientèle
+33 (0)4 79 33 91 57
+33 (0)6 62 91 37 54
Slhuillier@savoisienne.com

FABIEN CANTALUPI
Dessinateur projeteur conseiller

SYLVAIN TARDY
Conducteur de travaux