

CAMIF HABITAT, notre partenaire depuis bientôt un an, fait le point sur les services qu'il peut proposer aux particuliers, mais également aux professionnels.

CAMIF HABITAT : un interlocuteur unique très « engagé »

CAMIF HABITAT est un contractant général en activité depuis plus de 35 ans dans le secteur de la rénovation, de l'aménagement, de l'extension, de la surélévation et de toutes les modifications liées aux existants.

L'ESPRIT CAMIF HABITAT

L'esprit développé chez CAMIF HABITAT est une solution clef en main dans laquelle il n'existe qu'un interlocuteur unique : CAMIF HABITAT.

Les clients viennent nous rencontrer directement, dans le cadre d'une étude avant travaux, pour bien concevoir avant tout leur projet et avec la volonté de ne traiter qu'avec une même entité.

Nous intervenons en grande partie chez les particuliers, mais nous déclinons également nos services en B to B sur une partie professionnelle.

L'objectif de cet interlocuteur unique est d'avoir un seul responsable, avec des engagements contractuels forts puisque nous ne pouvons pas reporter de responsabilités sur un autre intervenant. Un seul lien qui engendre une obligation de résultats puisque CAMIF HABITAT s'engage sur plusieurs points : **le respect du programme défini par le client, le respect ferme du prix global et forfaitaire, un engagement délais (qui est assumé à pénalités s'il n'est pas respecté) et l'assurance Dommages-ouvrage.**

Il ne s'agit pas d'un engagement moral, mais d'un engagement contractuel.

RAPPORT AVEC NOS PARTENAIRES AGRÉÉS ET RÉFÉRENCÉS SUR TOUTE LA FRANCE

Les maîtres d'œuvre à qui nous faisons appel sont soit des architectes DPLG, soit des architectes d'intérieur, des bureaux d'études, etc.

Nous choisissons le profil de ces maîtres d'œuvre en fonction du type de projet demandé par le client et de sa localisation car nous privilégions l'intervention d'un professionnel local.

Chez CAMIF HABITAT, nous accordons une place essentielle au respect de la propriété intellectuelle de l'architecte. C'est le principe de la loi CAP*, applicable au 1^{er} mars 2017.

PROJET DU BOULEVARD YVES FARGE À LYON – RÉHABILITATION DE 104 STUDIOS

Dans le 7^e arrondissement, CAMIF HABITAT rénove une ancienne cité d'habitation où était hébergé du personnel de La Poste. Géré par une association, le bâtiment abrite aujourd'hui différents fonctionnaires, dans le cadre de mutations ou de décisions politiques urgentes par exemple. Il s'agit d'un immeuble de 8 étages (R+8), constitué de 104 studettes.

Grâce à notre chargé d'affaires basé à Lyon, nous avons pu proposer notre contrat PROJIMO (dédié aux professionnels), un contrat de travaux pour la rénovation de ce bâtiment collectif, puisque l'environnement contractuel et réglementaire est différent d'un contrat d'habitation pour un particulier.

CAMIF HABITAT est intervenu après deux restructurations calamiteuses, marquées par la non-maîtrise des délais et des montants. Le gestionnaire avait signé pléthore de contrats, avec l'intervention de plusieurs entreprises et sans coordonnateur général. Personne n'était donc responsable des retards observés. Notre offre forte en engagements et l'interlocuteur unique ont été sécurisants pour ce client.



L'avantage en faisant appel à CAMIF HABITAT est de n'avoir qu'un interlocuteur qui, parce seul, est très engagé sur les résultats.

LE PROGRAMME DE TRAVAUX EN DÉTAILS

CAMIF HABITAT a entrepris la réhabilitation intérieure des 104 chambres avec en moyenne 13 logements par étage d'environ 12 m². Un appartement comprend un salon avec kitchenette, une salle d'eau et un espace nuit. Sur chaque niveau, des sanitaires collectifs avec un espace commun et des buanderies préexistent.

La gestionnaire cherchait une réfection intégrale des installations électriques, de plomberie, de chauffage et de ventilation des chambres. Mais également de la partie salle d'eau, des kitchenettes, et de l'ensemble des revêtements sols, murs et plafonds. L'opération consistait donc à désosser l'ensemble des studettes afin de répondre aux exigences de notre client. Nous avons entamé une réflexion identique sur les parties communes uniquement horizontales, c'est-à-dire les couloirs de jonction des chambres.

Dans ce cas précis, la complexité réside dans le fait que le bâtiment reste habité pendant la durée des travaux et nous devons approvisionner les matériaux par l'extérieur tout en assurant l'hébergement des autres niveaux non touchés. Nous nous sommes donc appuyés sur le principe de l'opération « tiroir », en réalisant les travaux par deux niveaux. Par ailleurs, le bâtiment appartenant à une SA HLM, notre action est doublement limitée. En effet, il est impossible pour nous de modifier les menuiseries intérieures, car elles sont sous la responsabilité du propriétaire des murs et non du gestionnaire. Cet exemple illustre bien toutes les contraintes techniques auxquelles CAMIF HABITAT doit faire face.

Cette rénovation représente un coût global de 1 450 000 € HT pour la reprise des 104 logements et l'ensemble des parties communes, soit entre 10 000 et 12 000 € par studette. Une offre commerciale donc très forte, mais qui implique de lourdes responsabilités contractuelles, techniques et juridiques.

RÉGLEMENTATION THERMIQUE ET LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Nous constatons que bon nombre de nos clients et certains professionnels ignorent les réglementations en vigueur en matière thermique (dite RT des existants). Pour les isolants intérieurs, nous devons respecter les RT des existants. Pour autre exemple, une extension de plus de 50 m² est soumise à la RT 2012 dite « règles simplifiées ».

Choisir CAMIF HABITAT, c'est s'assurer des travaux réglementaires avec des engagements contractuels, sans mettre en péril un projet à cause de professionnels mal informés.

En ce qui concerne la loi de transition énergétique, aujourd'hui le guide de l'ADEME sur les travaux embarqués applicable depuis le 1^{er} janvier 2017 n'est toujours pas paru. Ce décret repose pourtant sur deux grands principes : définir qui est l'homme de l'art, c'est-à-dire la personne qui doit valider le projet auprès du client, et le modèle de calcul du TRI (Temps de Retour sur Investissement).

Trop souvent, le client est dans un achat unitaire et parcellaire, à savoir, un ouvrage = un devis. Nous voulons éviter cette dérive et bien conseiller nos clients, car la conception d'un projet ou d'ouvrages est incontournable et préalable aux travaux.

Nous constatons malheureusement que s'il n'y a pas de liens contractuels entre les acteurs professionnels (cas de multiples devis), ils interviennent dans le cadre d'une obligation de moyens reportant un grand nombre de responsabilités sur les clients.

La valeur ajoutée de CAMIF HABITAT (certifiée NF HABITAT – RGE) réside sur sa capacité à coordonner un projet, permettant ainsi de vérifier la faisabilité technique, administrative, financière et calendaire.

La maîtrise des différentes lois de finances par ses services permet de rassurer et d'optimiser la bonne faisabilité fiscale d'un projet. Le problème de la TVA est souvent soulevé. Lorsque vous faites appel à des professionnels épars, la TVA n'est pas calculée, car les différents acteurs n'ont pas de regard sur les autres intervenants. CAMIF HABITAT prend en revanche la responsabilité de la bonne ventilation de la TVA en ayant un regard global sur le projet.

Enfin, CAMIF HABITAT assure le montage des dossiers administratifs permettant l'accès à toutes les aides fiscales. Pour la demande d'éco-prêt, de crédit d'impôt pour la transition énergétique ou de certificat d'économie d'énergie, nous précisons avant le démarrage du chantier, les travaux éligibles, les conditions d'éligibilité et d'éco-conditionnalité ainsi que les montants associés. Nous préparons tous ces documents dès le début du dossier et les complétons en fin de projet. Nous fournissons à nos clients une facture détaillée qui leur donne le montant à stipuler sur leur déclaration d'impôt et leur assure l'octroi de ces aides.

Cet accompagnement unique sur le marché permet à nos clients de disposer d'une seule et même entité maîtrisant les enjeux réglementaires, techniques et fiscaux dans un secteur d'activité où les clients doivent faire face à d'innombrables contraintes administratives complexes.

** Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.*