

La solution « Urban-Castor® »

Immeubles collectifs

Concept

Grâce au système Urban-Castor®, (qui s'inspire des techniques déjà utilisées en villa dans certains CCMI - Contrat de Construction de Maison Individuelle – tel les maisons MIKIT¹ ou les Maisons CASTOR²), les habitants réalisent eux-mêmes quelques travaux de second œuvre en utilisant un kit complet de fournitures relevant de la « filière sèche »³ et livré à l'intérieur du logement. La Coopérative URBANCOOP se charge de tout le « clos couvert⁴ » (hors l'aménagement intérieur), c'est-à-dire des travaux soumis au Permis de Construire jusqu'à l'obtention de leur conformité par la commune.

Cette solution permet aux acquéreurs de bénéficier d'importantes économies sur le prix d'achat total du logement (estimées à environ 200€/m²), de commander un plan d'aménagement intérieur strictement personnalisé (défini en amont avec la concertation d'un technicien) et d'être sûr du niveau de qualité des finitions puisque ce sont les habitants qui les mettent en œuvre.

Le procédé de vente reste dans le cadre d'une VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec ses fortes garanties et la tranquillité d'esprit qui en découle :

- Garanties financières de la VEFA
- Assurance Dommage Ouvrages
- Démarches guidées avec les concessionnaires

Le financement auprès des banques est également facilité car le montant figurant à l'acte de réservation comprend tout, à la seule exception du budget de 4 à 5000 € à prévoir pour le poste « décoration » (peinture, parquet, faïence, colle, papier peint...).

Mode opératoire et livraison

Urban Coop donne trois « bons » financiers aux habitants :

- Bon n° 1 : pour la personnalisation du plan d'aménagement intérieur (remis à la signature de l'acte authentique)
- Bon n° 2 : pour le kit de construction (remis lors de la livraison) avec toutes les fournitures et consommables nécessaires – hors boîte à outil normalisée
- Bon n° 3 : pour l'assistance au montage technique (remis lors de la livraison) incluant un livret explicatif du kit, une assistance téléphonique et un quota⁵ d'heures pour RDV technique d'assistance sur place.

Nota : Trois ateliers collectifs de formation au montage du kit seront également assurés

Les prestations correspondantes ainsi que les fournitures (soit les éléments correspondants aux bons n°1, 2 et 3) seront fournis par un membre de la coopérative URBANCOOP, contractant général professionnel et maître d'œuvre, et ce sur la base des plans de personnalisation intérieure que les acquéreurs auront préalablement définis avec lui mais sous leur propre autorité.

Concrètement, trois acteurs sont présents lors de la livraison :

Le maître d'ouvrage / le fournisseur du kit / l'accédant.

- Le maître d'ouvrage et l'accédant établissent conjointement le PV de réception (avec remise des bons financiers n° 2 et 3) comme traditionnellement, avec ou sans réserves.
- Le fournisseur du kit et l'accédant visent conjointement le récépissé de la livraison du kit (et s'échangent les bons financiers n° 2 et 3) et en fournissent une copie signée par chacun d'eux au maître d'ouvrage



¹ www.mikitetvous.com

² www.maisoncastor.com

³ La « filière sèche » est un mode constructif qui bannit l'emploi de liants hydrauliques et utilise des matériaux légers assemblés ou montés mécaniquement (pas de ciments ou mortiers donc très peu de poussières !)

⁴ Niveau « hors d'eau, hors d'air »

⁵ Quota d'environ 3 à 5 heures pleines par logement

Le maître d'ouvrage règle, dans les 15 jours, au fournisseur du kit, la contre valeur des bons financiers n°1 et 2, et, au terme de 3 mois, la contre valeur du bon financier n°3 (sous réserve du bon respect des conditions définies au préalable concernant l'assistance et le soutien à l'accédant).

Accompagnement et assistance

Urban Coop veille à ce que le fournisseur du kit participe, avant la livraison, à **2 à 3 ateliers collectifs de présentation du kit**. Ce sera l'occasion pour les habitants de rencontrer leurs futurs voisins et, qui sait, d'échanger conseils et astuces en mettant en réseau les savoir-faire et compétences de chacun pour une aide éventuelle mutuelle.

L'**assistance technique d'un professionnel** est bien également prévue (avec prise de RDV) tout comme la mise en place d'une **« hot line » technique** pendant 3 mois (temps maximum des travaux estimé). C'est à ce titre que le bon n°3 est justifié.

Urban Coop aide à la veille du bon fonctionnement du dispositif car au final deux RV importants sont organisés :

- le premier pour tester **l'étanchéité à l'air du logement** et finaliser l'obtention du label *BBC Effinergie* (si ce label est recherché) *sauf s'il a été possible de réaliser ce test avant la livraison des logements « cloûts couverts – hors d'eau hors d'air »*
- le deuxième pour vérifier la **conformité électrique avant de faire appel à CONSUEL** pour validation du raccordement au réseau électrique du logement.

Que les habitants soient bricoleurs ou non, l'expérience démontre qu'il leur sera facile de finir leur logement en 2 à 3 mois environ suivant le temps qu'ils pourront libérer et en fonction du nombre de membres de leur famille qu'ils pourront mobiliser. La démarche ressemble à celle des meubles IKEA en juste un peu plus ambitieux. En cas de besoin absolu, et à leur demande, nous pourrions les mettre en contact avec des artisans locaux qui pourront les aider dans cette phase « d'auto construction »⁶.



Nous réalisons		Les habitants réalisent	
Terrassements	✓	Isolation intérieure	✓
Gros Œuvre	✓	Pose des cloisons et des portes intérieures	✓
Charpente	✓	Distribution plomberie et chauffage	✓
Couverture	✓	Distribution électricité complète	✓
Terrasses, garde corps	✓	Fourniture et pose des revêtements de sols	✓
Toiture terrasses (végétalisées ou pose panneaux photovoltaïques)	✓	Pose des appareils sanitaires et des radiateurs	✓
Menuiseries extérieures	✓	Pose des appareillages électriques	✓
Planchers (dalle pleine de béton armé)	✓	Pose faux plafonds	✓
Fenêtre et Volets	✓		
Porte d'entrée	✓		
Arrivée électrique au tableau général (GTL)	✓		
Arrivée des fluides (eau et réseau de chaleur)	✓		
Parkings	✓		
Demandes de raccordement pour l'électricité pré-remplies	✓		

Nota : La frontière entre travaux réalisés par Urban Coop et ceux réalisés par les habitants relève de la frontière physique représentée par la porte palière entre parties communes et parties privatives.

Le kit de construction comprend donc **l'ensemble des matériaux, équipements et éléments nécessaires** à la bonne fin des travaux à l'exception des peintures, des colles (pour le carrelage et la faïence) ainsi que du revêtement des sols (carrelage, moquette...). *Nota : ces fournitures ne représentent pas un coût très important (4 à 5 000⁷ euros TTC environ par logement).*

⁶ Prévoir dans ce cas entre 9 et 15 000 euros de pose des fournitures (suivant la configuration de l'appartement)

⁷ Pour des fournitures de décoration standard

Les atouts du système « Urban Castor® »

1

Des prix de vente bien moins chers

Une économie sensible est obtenue sur le prix total du logement (entre 200 et 250 euros).

2

Un budget encadré, connu à l'avance et sans surprise

Les rares budgets complémentaires à prévoir ne concernent que la décoration (fourniture de peinture, parquet, faïence...) et bien sur une bonne caisse à outils (liste précise fournie dans le kit).

3

Un accompagnement et une assistance technique des habitants pendant la phase de montage du kit

Bricoleurs ou non, ce n'est pas plus compliqué⁸ que monter un meuble « IKEA ». Des ateliers collectifs de présentation des kits et l'assistance technique de professionnels (« hot line » et RDV réservés à ceux qui le souhaitent) permettent le bon montage du kit.

4

Des garanties et assurances issues de la VEFA

Le procédé de vente reste dans le cadre de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement avec garantie habituelle jusqu'à la remise des clés et du kit.

5

Des plans d'aménagement intérieur strictement personnalisés

Les surfaces sont modulables et les volumes adaptables aux modes de vie avec, pour seule contrainte, le respect strict des normes de position des prises électriques (surtout dans les pièces humides) pour éviter un refus de CONSUEL lors de la demande de raccordement électrique définitif.

6

Un chantier moins long

Les habitants prennent possession de leur logement beaucoup plus tôt (50% gagné sur un chantier traditionnel). Seule une partie de gain de délai est consommée par les acquéreurs pour monter le kit (prévoir de 2 à 3 mois minimum).

7

La maîtrise du niveau de qualité des finitions

Les habitants sont les seuls maîtres des finitions de leur logement. Si malgré l'assistance technique apportée, ils ne peuvent pas (ou ne veulent pas) réaliser les travaux de montage du kit, ils ont la possibilité de faire appel à des artisans locaux.

8

L'évolutivité des logements

Les volumes intérieurs des logements restent toujours évolutifs aux vus des systèmes de distribution employés (cloisons, électricité, chauffage...) qui ne passent plus dans les murs ou planchers(en général en béton armé).

⁸ Ce système de kit est utilisé pour des milliers de logements par an par les maisons « MIKIT » ou « CASTOR » !