

TROUVER ET NEGOCIER SES PRESTATAIRES TRAVAUX

Cette explication portera sur le fait de trouver les prestataires qui pourront effectuer vos travaux .

Préambule	Page 2
Etape 1 Définir la typologie des travaux et ses besoins	Page 2
Etape 2 Définir ses prestataires.....	Page 4
Etape 3 Trouver ses prestataires de travaux	
les sources.....	Page 6
Contrôle et filtrage des prestataires	Page 7
Rendez vous sur chantier.....	Page 8
Verification des devis.....	Page 9
Comparatif des devis.....	Page 10
Negociation.....	Page 11

Préambule

Comme vous l'avez constaté ou aller le vivre, tout logement doit être en partie rénové afin de changer la cible (les futurs locataires) et obtenir un meilleur prix à la location. On a tous constaté qu'un logement sera mieux entretenu par le locataire s'il est de meilleure qualité, et qu'un standing plus élevé vous permettra de filtrer techniquement des locataires plus soucieux de leur confort.

Au delà de l'amélioration du cadre et du confort du locataire, vous pouvez également compter sur une amélioration de votre patrimoine immobilier. En effet, il est surprenant de constater qu'une vraie cuisine neuve simple et bien équipée en lieu et place d'une rudimentaire Kitchenette fera immédiatement gagner 10% du prix du bien à la revente alors qu'elle ne vous aura coûté que 1000 à 2000 €. De plus ces frais sont pour la plupart déductibles ou amortissables selon vos régimes fiscaux.

Comme pour beaucoup de prestataires, nous allons voir les différents intervenants sur la réalisation des travaux. Mais vous comprendrez surtout que le principal travail sera d'analyser nos propres besoins et compétences avant de finalement trouver les prestataires et jauger leurs efficacités.

Etape 1 : Définir la typologie des travaux et ses besoins

La première chose à faire est connaître EXACTEMENT votre point de départ et votre point d'arrivée (l'objectif).

Il faut donc que vous ayez déjà analysé votre cible future (étudiant, colocation, appartement familial, locations courtes durées, autres...). Cette cible vous confirmera les besoins de votre logement.

Je vous recommande d'effectuer des plans à l'échelle de votre logement:

S'il s'agit d'un simple appartement vous pouvez prendre les dimensions de ce dernier et refaire un schéma à la main mais proprement (avec règle et calculatrice pour convertir l'échelle s'il vous plaît).

Pour les dossiers plus importants tel que division ou modification affectant les murs extérieurs, je vous recommande de réaliser vos plans avec un logiciel informatique. Cela afin de conserver vos plans et pouvoir effectuer plusieurs versions pour se projeter. Pour ma part j'utilise le logiciel archifacile.com, il est gratuit en version de base et une version payante à 37€ (pas d'abonnement, une seule fois 37€) vous débloquent des options tels que la création d'étage et autres. Si vous êtes également dans une optique d'investissement immobilier, je vous recommande l'acquisition d'un Télémètre laser (35 à 70 €). Il vous fera gagner un temps précieux sur les relevés des mesures.

Si les travaux modifient la structure porteuse ou la façade de votre construction ou qu'ils créent une surface de plus de 20m² sur un logement de plus de 150m², vous devrez faire appel à un architecte. Il aura la charge de réaliser ces plans, vous pourrez également bien lui expliquer vos souhaits et attentes. Attention toutefois aux "délirs" d'architecte qui ne sont pas forcément en lien avec la rentabilité, on souhaite du beau mais rentable. Même si les plans seront réalisés par l'architecte, je vous recommande d'effectuer vos plans initiaux vous-même au préalable (des plans basiques), afin de jauger de la rentabilité du bien et des différents types d'aménagements possibles, surtout pour une division. Je vous rappelle que vous êtes en droit de demander à un architecte uniquement la réalisation des plans pour le permis de construire.

Pour réaliser des relevés de mesures sur des bâtiments importants ou à tendance architecturale, vous trouverez ci-dessous un lien sur le mode opératoire pour effectuer ces dernières, dites par triangulation:

<https://thierrymachuron.typepad.com/files/relev%C3%A9-de-mesure-2.pdf>

Evidemment une fois que vous aurez acquis de l'expérience avec plusieurs projets , et surtout que vous vous serez fait votre propre réseau de prestataire de confiance, vous disposerez d'un historique de prix comparatifs et vous saurez rapidement estimer une fourchette de budget travaux. Toutefois, je vous recommande de continuer à effectuer ces plans sur vos opérations, afin de vérifier les relevés des prestataires de travaux et pour permettre l'aménagement futur des pièces pour l'avenir (compliqué de commander des meubles lorsque le locataire est présent, mais beaucoup plus facile avec les plans. Idem lors de la vente de ce bien, des plans seront les bienvenus pour les acheteurs potentiels).

N'hésitez pas à réclamer les plans aux vendeurs, ils en disposent souvent mais ne les proposent pas systématiquement.

Si vous comptez réaliser des logements meublés, vous pourrez également utiliser ces plans pour chiffrer immédiatement avec internet votre liste de meubles et ses emplacements.

Vous réaliserez un plan à l'état actuel, et un plan à l'état futur. Vous redonnerez par la suite copie de ces plans aux entrepreneurs. Ces plans seront une preuve de votre sérieux et faciliteront grandement le chiffrage des entrepreneurs. Ces plans vous permettront ensuite de comparer et étudier les prix des prestataires.

Fort de ces plans, vous serez également en mesure de définir la nature de vos travaux:

Nous **pourrons définir 4 TYPES de travaux:**

- les travaux de rafraichissement (on ne modifie pas l'affectation des pièces , on rééquipe en mieux avec cuisine et salle de bain, on améliore l'aspect du bien avec des peintures ou accessoires)

- les travaux de réagencement (on modifie l'affectation de certaines pièces, on crée ou déplace des cuisines ou salle de bains, on récupère des superficies en aménageant des combles ou autres espaces).

- les travaux de gros œuvres (le bien nécessite des travaux de gros œuvres tels que des travaux de toiture, charpente, construction de nouvelles surfaces , ouverture ou travaux sur des murs porteurs).

- les travaux annexes (travaux sur les extérieurs tels que la clôture, portail ou sur le terrain afin de créer notamment des places de parking souvent nécessaires lors d'importants projets).

Ces plans vous permettront de réfléchir posément à ce que vous voulez faire de votre bien.

Sachez mesurer l'importance et la conséquence des travaux que vous souhaitez réaliser. Les prix ne sont pas du tout les mêmes dès que vous réaliserez des réagencements de pièces ou bien même des travaux de gros œuvres. Pensez donc bien aux conséquences sur vos changements.

Un déplacement de cloison ne nécessitera que des compétences de plaquiste et d'électricien, alors que créer un agrandissement pour une salle de bain nécessitera des compétences de maçon, couvreur, plombier, électricien, plaquiste, et d'autres...).

Si vous travaillez avec un architecte, cela fait partie de son devoir de conseil. Il est censé prévoir un aménagement optimisé et réfléchi, n'hésitez pas à lui poser vos questions concernant les aménagements techniques prévus à ces effets.

Ne négligez pas les travaux extérieurs nécessaires. Ils sont généralement sous-évalués et pourtant très importants. Une place de parking intérieure goudronnée ou une belle terrasse sans vis à vis est un réel plus pour votre bien, il fera la différence sur le marché locatif face à la concurrence.

Vous venez donc de définir votre besoins.

Etape 2 : Définir ses prestataires

C'est une étape cruciale dans votre projet travaux. En effet, il faut être en mesure de connaître exactement les travaux qui seront réalisés par vos soins (je vous recommande les travaux simples tels que peinture ou ceux que vous maîtrisez) et ceux qui seront réalisés par certains prestataires, et lesquels.

Il faut que chaque compétence soit en face d'un prestataire et que ces derniers soient payés uniquement au fruit de leur travail. Il faut absolument éviter les prestataires intermédiaires qui plomberont votre rentabilité.

Ci dessous vous trouverez la liste des prestataires avec leurs prestations, compétences et des remarques:

L'architecte:

L'architecte a tout son sens lors d'une construction de bâtiment, où tout son savoir faire est mis à contribution notamment sur l'étude de faisabilité du terrain mais également sur la conception du bâtiment. Dans le cadre d'un permis de construire ou la réalisation de plan, il n'est pas nécessaire qu'une prestation de maîtrise d'œuvre soit réalisée par ses soins. En effet, sachez qu'une réalisation de plan ou de permis de construire peut coûter de 1200 à 3500 € selon la nature du projet, alors qu'une maîtrise d'œuvre coûtera 8 à 10 % du projet global ! Quand bien même vous prendriez cette prestation, vous serez d'autant plus surpris de constater que l'architecte se rend très peu sur les lieux et délègue en grande partie les travaux. Les moins scrupuleux feront même sous-traiter la maîtrise d'œuvre à un maître d'œuvre qui prendra une nouvelle fois sa commission. L'addition peut finir très salée.

Le maître d'œuvre:

Le maître d'œuvre conçoit les plans, organise, supervise, coordonne les différentes personnes qui travaillent sur un même projet et livre le produit une fois terminé. Le maître d'œuvre se doit donc de respecter les délais fixés au départ, mais aussi le budget qui figure dans le contrat. En contrepartie, il a le choix des moyens techniques qu'il va déployer. La problématique récurrente avec les maîtres d'œuvre c'est que ces derniers ont pris l'habitude de gérer des dossiers en facturant un pourcentage de commission sur le dossier budgétisé (5 à 10% du projet) mais également en grattant sur le coût des artisans qu'il mandate. J'attire donc votre extrême vigilance sur la prestation de ce prestataire, sur lequel vous devrez vous faire détailler chaque prestation avec idéalement un montant forfaitaire (pour sa prestation) et vérifier sa responsabilité et solvabilité en cas de soucis.

Les experts et diagnostiqueurs:

Vous pouvez être amené à faire appel à un de ces prestataires surtout en cas de soucis. En effet, si lors des visites ou lors de la réalisation de travaux vous constatez un important problème, il est vivement recommandé de faire appel à ces personnes. En cas de doutes sur des bois attaqués par des termites ou des champignons autres que des moisissures, ces diagnostiqueurs spécialisés sauront vous rassurer ou vous remonter la réalité des faits. Ce n'est pas lorsqu'un bâtiment aura été divisé en 6 appartements loués qu'il faudra se rendre compte que la charpente est vermoulue ou qu'un champignon est en train de ronger les planchers.

L'expert en bâtiment sera également la première personne vers qui vous tourner en cas d'important doute sur des réalisations de travaux. Un rapport de ce dernier vous permettra de lancer une procédure ou trouver un compromis avec le prestataire ayant mal réalisé les travaux.

Huissier de justice:

Ce professionnel de justice assermenté, est là pour constater des états et faits. Vous pourrez en avoir besoin pour attester par voie légale des malfaçons de travaux, mais également les différents états d'avancement de travaux qui pourraient être contestés par le voisinage ou l'administration fiscale.

Pour les importants chantiers, je vous recommande donc de faire réaliser un constat d'huissier dans les 48h après l'acquisition de votre bien (surtout si celui ci nécessite d'important travaux), au début des travaux avec l'affichage des permis de construire ou déclarations préalables et enfin à la fin des travaux.

Les notaires:

Les notaires ne sont pas uniquement présents pour réaliser les démarches administratifs d'acquisition ou vente. Ils sont régulièrement informés des nouvelles règles et lois, et ont à votre égard un devoir de conseil. Expliquez dès le début votre projet en toute transparence, ils seront en mesure d'apporter les vérifications nécessaires notamment au niveau de l'urbanisme. Il apporte également un œil assez critique sur les compétences des architectes quand à la bonne réalisation des permis de construire. Lors de la signature d'un bien, n'hésitez pas à poser toutes les questions à votre notaire, ils sont une source de réponses importante.

Les sociétés de travaux:

Nous pouvons considérer qu'il existe 4 niveaux de société de travaux avec chacune leur avantages et leurs inconvénient. Généralement, l'idéal est de faire corrélér la taille de l'entreprise avec l'importance du chantier.

C'est à dire que si vous avez un studio à refaire avec une petite cuisine et de la peinture, un auto entrepreneur ou un artisan sera beaucoup plus adapté à ce chantier car il peut le gérer seul et facilement.

Par contre, une division de bâtiment avec un important agrandissement sera idéalement à faire réaliser par une entreprise multiservice avec un effective cohérent. Cela tout simplement pour vous assurer que les travaux pourront être réalisés rapidement avec plusieurs hommes sur le terrain, et une gestion interne du planning qui sera serré.

L'auto entrepreneur, sachez qu'avec ce statut, le chiffre d'affaire maximum à l'année pour ces prestataires est de 85 800 € de CA global dont 34 400€ en activité de service. Par conséquent, avec ces prestataires vous serez facilement en mesure de lui proposer de fournir le matériel qui devra tout de même être de bonne qualité.

L'artisan, en statut EI, EURL ou SARL, ce dernier est généralement spécialisé dans un domaine technique ou spécifique. Il est soit seul ou accompagné de quelques salariés. Ils connaissent généralement très bien leur métier mais sont parfois assez compliqué à gérer en terme de planning, car ils interviennent souvent en parallèle sur des dépannages.

L'entreprise multi service, en statut SARL, SA ou SAS, cette entreprise est souvent constituée au moins de 2 salariés. Attention aux entreprises annoncés en multiservice mais qui se révèlent être 2 bricoleurs sans compétences particulières. Généralement les bonnes entreprises disposent de personnes salariées spécialisées tels que plusieurs plaquistes, un plombier et un électricien, parfois des maçons et d'autres corps de métier. Ces sociétés offre beaucoup d'avantages notamment sur des réductions de cout. En effet, un camion se rendant chaque matin sur un chantier disposera de 3 salariés (plaquiste, plombier, électricien par exemple), les personnes pourront également se donner un coup de main sur le chantier et gérerons leur temps de la façon la plus optimale. Les plus efficaces avanceront en optimisant l'avancement : rail par le plaquiste, puis électricien et plombier, puis placo par le plaquiste. Le personnel se parle et échange pour l'optimisation. Verifier bien que ces entreprises très en vogue disposent bien de leurs propres personnels, et qu'il ne s'agit pas de maitrise d'œuvre dissimulé.

L'entreprise spécialiste, il s'agit souvent d'un artisan ayant prospéré et disposant d'une importante structure. Sa spécialisation lui permet d'obtenir des prix d'achats intéressant sur ces matériaux et sa spécialisation font d'eux des prestataires hors pair de leur domaine. C'est souvent le cas pour certains secteurs d'activités très techniques et à forts coups, comme la maçonnerie, la couverture ou l'étanchéité. Ces entreprises souvent reconnus cherchent principalement des chiffres d'affaires. Leur prix ne sont pas beaucoup négociables, car ces prestataires préfèrent souvent travailler avec des constructeurs avec qui ils ont l'habitude d'œuvrer, ou répondre à des appels d'offre important.

Etape 3: Trouver ses prestataires de travaux :

Suite au précédent éléments , vous disposez maintenant de plans actuel et futur, vous avez une idée des travaux à réaliser avec les surfaces, et vous savez quelles prestataires travaux doit intervenir sur votre chantier.

Les Sources:

Il existe de nombreux moyens de trouver des prestataires de travaux, comme souvent c'est le réseau ou les connaissances qui vous permettront de trouver le bon prestataire.

- **Les clubs et recommandation** : le meilleur moyen à mon sens de trouver un prestataire sérieux, qui plus est si le contact vient d'un homologue investisseur. Personne ne recommande une prestataire médiocre ou excessivement cher, son image en serait ternie. De plus il vous sera facile de jauger de l'efficacité du prestataire, soit en allant sur le chantier de la personne qui vous l'a recommandé soit en discutant directement avec les autres personnes ayant fait affaire avec lui.

Attention toutefois à ce que la recommandation reste impartiale et désuet de toute contrepartie pour les personnes le proposant.

- **Les listes de prestataires (pages jaunes ou google)**: la deuxième meilleure méthode selon moi. En effet ces sites permettent de plus en plus d'obtenir une note de ces prestataires. Attention toutefois au 5/5 avec des prestataires qui pourraient se révéler être des amis. Un prestataire sérieux disposera souvent d'un site internet qui nous permettra de jauger de l'étendu de son champs d'action. Site internet recommandé pour les entreprises multi services, le prestataire n'évoquera pas sur son site des travaux qu'il a fait sous traiter par d'autres intervenants.

- **Sur des chantiers**: dans les grandes villes en se promenant nous constatons souvent des chantiers de rénovation en cours, il est facile de voir les travaux d'un chantier et le sérieux des ouvriers. Vous pourrez même discuter directement avec ces ouvriers , les problèmes seront vite évoqués s'il y en a (un ouvrier non payé se manifestera rapidement par exemple) , vous pourrez même obtenir quelques contacts pour des "petits travaux" au besoin. J'insiste notamment sur cette méthodologie pour les travaux de ravalement de façade, il vous sera très facile de juger de l'efficacité du prestataire une fois son travail finalisé.

- **Les devis de l'ancien propriétaire**: si vous achetez un bien, il est impératif de réclamer les anciennes factures de travaux pour conserver la garantie décennale de ces derniers , mais également pour avoir les contacts des anciens prestataires et les prix pratiqués. Si vous constatez que les travaux ont été réalisé correctement et que les prix étaient bons, aucune raison de changer de prestataire. De plus il se souviendra de ses précédents travaux réalisés (comme un électricien ou un plombier).

- **Au syndic**: s'il s'agit d'un appartement , le syndic travaille déjà avec des prestataires ou saura vous les conseiller. Le prestataire aura tout intérêt à réaliser un travail sérieux au risque d'être signalé au syndic et y perdre les interventions régulières dont il bénéficiait.

- **Les sociétés de mise en contact de prestataire (mesttravaux.com par exemple)** : je ne vous cache pas que les prestataires qui s'inscrivent sur ce type de site internet sont des prestataires en manque de chiffre d'affaire. Il conviendra de s'assurer de la raison pour laquelle il passe par ce site (annulation de gros chantier, débutant, ou autres...). Sachez que les sites demandent souvent des pourcentages ou forfait sur les prestations validés, parfois jusque 10%. Le prestataire sera surement tenté de vous réaffecter ces couts.

Contrôle et filtrage des prestataires:

Je vous recommande d'être organisé et méthodique dans vos recherches, c'est à dire de noter les résultats de chaque appel, réponse et comportement du prestataire. En effet, si vous êtes amenés à joindre plus d'une vingtaines de prestataires il vous sera impossible de retenir l'ensemble des informations, vous pourriez même vous mélanger les pinceaux entre prestataires.

Vérification avant contact:

Vérification sur société.com: En vérifiant sur ce site vous pourrez disposer de toutes les informations relatives aux sociétés que vous allez contacter. Tout les éléments sont notifiés et même un commentaire sur l'état de santé de la société est présent. Vous pourrez connaître d'adresse du siège de la société, le statut de la société, le nom du gérant, son effectif et son chiffre d'affaires.

Vous saurez ainsi rapidement la nature du prestataire, sa taille, sa santé et son activité.

Attention au société de moins de 3 ans d'activité, en effet il existe un sport national dans le bâtiment consistant à fermer et ré-ouvrir les sociétés sous un autre nom afin d'effacer les passifs (et donc les litiges en cours) et pour bénéficier d'exonérations fiscales réservées aux nouvelles entreprises. Remontez aussi le nom des sociétés actuelles et passées avec le nom du dirigeant, cela vous en donnera long sur son passif et son honnêteté.

Je vous recommande également de vérifier l'adresse du siège sur google maps. En effet si le siège est juste une boîte à lettre ou que vous arrivez sur un camp de gens du voyage, je vous déconseille de faire venir ces prestataires sur votre chantier même juste pour un devis...

Appel téléphoniques aux prestataires:

Notifier les noms des sociétés, les contacts, les numéros annexes données, vos commentaires et les réponses à vos questions. Nous ne pouvons pas vous donner une liste de toutes les questions à poser, car ces dernières seront différentes selon chaque nature de chantier.

Néanmoins voici des points précis et déterminant qu'il conviendra d'évoquer avec le prestataire:

- **La nature des travaux** (vérifier que le prestataire sera en mesure d'effectuer ces travaux par sa propre entreprise et non par de la sous-traitance). Grâce à vos plans vous pourrez déjà évoquer des surfaces et des natures de travaux précises, évoquez lui également l'existence de ces plans, cela sera un gage de sérieux de votre part pour l'artisan. De son côté il sera en mesure de jauger rapidement si le chantier est à sa mesure ou non.

- **Le planning.** Si un délai de réalisation est nécessaire, évoquez le immédiatement car il ne vous servira à rien de faire déplacer un prestataire de travaux pour un chantier à réaliser le mois prochain alors que son planning est plein pour 6 mois.

- Si il s'agit d'un important chantier avec des prix conséquents, demandez lui la **visite d'un autre de ses chantiers** en cours avant validation du devis. En effet, si le prestataire émet une grosse réticence à cet élément, il y a fort à parier que ces travaux ne soient pas conforme aux exigences des clients, donc méfiance. Vous n'êtes pas obligé de vous rendre sur son autre chantier, le but est plutôt d'analyser sa réaction.

Rendez vous sur votre chantier avec les prestataires:

Vous devez vous rendre sur le chantier avec vos plans en plusieurs exemplaires (je vous recommande d'en donner un à chaque prestataire), un cahier pour les prises de notes, un planning des rendez vous et votre laser de mesures.

N'hésitez pas à surveiller la ponctualité des prestataires. Celui qui se permet d'arriver plus d'une demi heure en retard sans vous avoir prévenu n'hésitera pas à se comporter de la même façon sur vos chantiers. C'est déjà un excellent premier test.

Si il s'agit d'un important dossier , je vous recommande de prévoir plusieurs semaines à l'avance les rendez vous de devis sur le chantier. Le bien ne vous appartenant souvent pas au moment des devis, vous n'aurez pas forcément l'accès au chantier, l'idéal est de faire venir les prestataires à tour de rôle durant une journée complète.

Lors de ce rendez vous , laissez parler les prestataires. Un bon prestataire est un intervenant qui sera force de proposition. Toutes les idées sont bonnes à prendre surtout de professionnel, notez discutez et analysez plus tard.

Si vous faites appel à des auto entrepreneurs ou artisans, vous pourrez vous préparer une ou deux petites questions techniques tests dont vous connaîtrez la réponse au préalable. Cela pourra vous permettre d'identifier des nouveaux prestataires qui se lanceraient dans une nouvelle activité dont ils ne maitrisent pas les éléments techniques.

Demandez aux prestataires le temps pour la remise du devis , généralement ils ont besoin d'une semaine. Noté bien le délai annoncé par le prestataire, en effet si ce dernier vous annonce 1 semaine pour un devis et qu'il met au final 1 mois à le réaliser, imaginer les délais de votre chantier qui seraient repoussés de la même façon.

Comme pour vos locataires, un feeling doit s'opérer avec le prestataire. Si vous n'êtes déjà pas sur la même façon de penser ou que vous sentez des réticences ou craintes, ce prestataire sera sûrement à éviter.

N'hésitez pas à revalider les éléments évoqués par téléphone . En effet une fois sur place et l'étendu des travaux constatés, des éléments tels que le planning pourraient varier. Noter bien les réponses apportées.

Demandez lui également qu'il fournisse avec son devis ses assurances décennales, et que ces devis devront être avec les métrages et nombre d'heures notifiés. Par ces petites annotations, les éléments attendus sur la rigueur du devis seront posés, le prestataire aura connaissance que son devis sera épluché et vérifié.

Il faudra rester humble mais en restant ferme et droit. Précisez que vous serez le décisionnaire finale sur le choix du prestataire. Ne perdez pas de vue que vous restez le client, peut importe votre age, votre sexe, vos origines; C EST UNIQUEMENT VOUS QUI SIGNEREZ LE PAIEMENT A LA FIN.

Vérification du devis:

Vous devez obligatoirement disposer des éléments suivants sur chaque devis afin de pouvoir les comparer et que ces derniers soient conformes, légaux et au juste prix.

Elements obligatoires:

- Nom de l'émetteur du devis
- Date du devis et durée de validité
- Nom du destinataire avec l'adresse de votre chantier
- La nature des travaux avec les termes techniques et la nature de matériaux avec les marques modèles ou origine qui justifierons les prix.
- Les surfaces ou horaires et les prix unitaires afin de vérifier les chiffrages
- Les conditions de règlements demandés
- Un devis par TVA différente , on ne peut pas notifier plusieurs tva sur un même devis
- Les montants HT, la TVA et le TTC.
- les délais de réalisation , s'ils ne sont pas notifiés il sera impératif de les stipuler de façon manuscrite lors de l'acceptation du devis.
- Les mentions légales dont numéro de Siret capital et code naf. Cet élément est à revérifier sur societe.com
- Eviter tout les forfaits ou demander les détails. Par nature un forfait n'est pas un chiffrage et est donc peu contestable.

Proposition commerciale

Réf. : F

Date :

Date de fin de validité :

Code client : CU1903-037

Émetteur:

Entreprise Générale de Bâtiment
Rue de
60
Tél:
Email:
Web:

Adressé à:

SCI F
rue robert
60 pont

Aménagement d'anciens bureaux en logements

Devis à valider sur contre-visite

Matériaux NF

Montants exprimés en Euros

Désignation	TVA	P.U. HT	Qté	Unité	Total HT
Isolation & plâtrerie					
Rénovation, démontage, fourniture Faux plafond du RDC comprenant : Ossature métallique à créer sur suspentes BA13 fixé par Vis y.c collage des bandes calicots Prix au m2	10%	42,00	170	m²	7 140,00
Rénovation, démontage, fourniture Création de cloison 48/74 au RDC comprenant : Ossature à métallique à créer BA13 fixé par Vis y.c collage des bandes calicots Prix au m2	10%	45,60	42	m²	1 915,20
Sous-total					9 055,20

Conditions de règlement: Acompte de 40%, Situations en cours de travaux, Solde de 10% à la livraison

Total HT 9 055,20
Total TVA 10% 905,52
Total TTC 9 960,72

Cachet, Date, Signature et mention "Bon pour Accord"

Devis établi sous réserve des supports à rénover.

Nos conditions générales sont consultables sur notre site internet www.votre-reception.fr/conditions-generales

Société à responsabilité limitée (SARL) - Capital de 500 € - SIRET: 628403
NAF-APE: 4399C - RCS/NTM: 85401415 - Num. TVA: FR027828403204

1/1

Comparatif du devis:

La base du comparatif est de disposer d'au moins 3 devis de prestataires différents par poste de travaux.

Comme évoqué ci dessus, si les devis ont été correctement fait , vous serez en mesure de tout contrôler et vérifier. Les métrages et surfaces pourront facilement être vérifier avec vos plans.

Nous sommes investisseurs, vérifier la nature et les marques des matériaux.

En effet "**le pas cher coute cher**". C'est à dire que des matériaux premiers prix ne sont pas prévus pour durer dans le temps, et en tant qu'investisseur nous savons que des futurs interventions de dépannage, fuite ou panne chez les locataires nous couteront chers.

Je vous fait donc quelques recommandations sur des produits utilisés pour ma part et qui m'ont permis d'effectuer d'importantes économies et améliorer la qualité des logements:

électricité: passer vos équipements en marque SIEMENS ou HAGER, et vérifier les nombres d'équipements par pièce. Si vous n'êtes pas contraint à une remise à neuf avec un contrôle du CONSUEL, vous pourrez vous passer de certains équipements couteux comme par exemples les prises RJ45 dans chaque chambre.

plaques de plâtres, maçonnerie: les plaques de plâtres BA13 doivent être en qualité NF, car lors de la mise en enduit et peinture les normes CE sont de qualités trop médiocres pour être travaillé correctement. La résistance à l'humidité est également à désirer. Même recommandation pour les parpaings en NF.

Isolation: sur les isolations intermédiaires tels que les cloisons internes aux logements, vous pouvez revoir les marques d'isolant en KNAUF ou URSA. Attention cette économie n'est pas forcément probante, car les prestataires disposent souvent d'accord avec des fournisseurs et des prix remisés sur certaines marques. Le prestataire qui s'achalandra chez POINT P (qui fait partie de la marque SAINT GOBAIN) aura plus de remise sur la marque de laine de verre ISOVER (qui est également fabriqué par SAINT GOBAIN).

Plomberie sanitaire: sur ce point je vous recommande de payer un peu plus cher. En effet certaine gamme de robinetterie comme GROHE , HANSGROHE, PORCHER, ou JACOB DELAFON ont une durée de vie beaucoup plus longue qu'un robinet classique. L'usage de ces produits haut de gamme vous évitera dans quelques années des dégâts des eaux ou des meubles de salle de bains rendu HS par un robinet suintant.

Menuiserie: Evitez toute les menuiseries en sur mesure. Que nous parlions de porte, fenêtre, ou escalier, le sur mesure coute très cher. Il existe des tapés d'adaptations sur les fenêtres et différentes tailles standards permettant quasiment tout le temps de trouver notre bonheur. Idem pour les escaliers. N'hésitez pas à feuilleter un catalogue LAPEYRE des produits standards, vous serez surpris des prix et qualités qui restent tout à fait correctes. Vous pouvez d'ailleurs obtenir des devis de poses chez ce prestataire assez sérieux.

Les cuisines: BRICO DEPOT , BRICO MAN et LEROY MERLIN. Les standards sont dans des prix tout a fait abordables et il est très facile de trouver des professionnels posant ces cuisines a des prix correctes. Chez brico depot et brico man, demandez discrètement aux vendeurs ils sauront vous mettre en contact avec des prestataires. L'électroménager peut être acheté chez C DISCOUNT surtout sur les éléments encastrables comme four et plaques vitrocéramiques ou hotte, les prix sont très intéressants.

Les salles de bains: C'est la partie la plus sensible. Nous vous déconseillons les cabines de douches qui se mettront à fuir dès la première année. Privilégiez les douches avec des mitigeurs encastrés et totalement carrelés. Si l'eau est calcaire évitez les mitigeurs thermostatiques. Il faut privilégier les matériaux durables dans ces pièces sensibles, attention donc aux meubles proposés. Les meubles REMIX de Leroy merlin disposent d'un excellent rapport qualité/prix et sont donc à privilégier.

Les volets, menuiseries ou réfections d'anciens matériaux: si vous devez conserver certains éléments notamment avec les recommandations des bâtiments de France, faite refaire ces éléments dans des centres de formation ou école. Vous serez surpris des couts horaires proposés.

Négociation:

Une fois les devis corrigés selon les éléments ci dessus, vous demanderez aux prestataires si ils disposent de solutions techniques à proposer pour pouvoir obtenir des prix plus attractifs.

Evoquez leur également les prix sur lequel il y a d'importants écarts à la hausse et communiquer au besoin les prix de ses concurrents. Vous pouvez toujours dire un prix un tout petit peu inférieur à la réalité mais ne jouer pas trop, si le prestataire ne gagne rien il ne fera tout simplement pas d'effort.

Il faut absolument comprendre que le but de la négociation est de pouvoir trouver des solutions d'économies sans pour autant que le prestataire renie trop sur ces marges.

Si vous devez faire baisser un prix de devis , travailler au maximum sur les parties non techniques. C'est à dire essayer de vous faire offrir les nettoyages de chantier , les mises en déchetterie des matériaux, ou les forfaits de gestion de chantier.

Ne privilégiez pas le moins cher des prestataires, il faut plutôt choisir celui avec lequel vous aurez le meilleur feeling et qui sera en mesure de vous donner des garanties sur les délais de réalisation du chantier. Si un prestataire n'est pas en mesure de tenir ses délais, les pertes de revenus locatifs sont à calculer et à prendre en compte sur votre comparatif.

A noter également que nous cherchons un prestataire partenaire. Vous comptez forcément effectuer d'autres investissements; ce prestataire doit gagner également sa vie correctement.

Dans cette objectif de gagnant/gagnant il sera fidele pour vous aider à un chiffrage urgent lors d'un prochain investissement, et votre projet bancaire justifiant que vous avez déjà travaillé avec ce dernier n'en sera que renforcé.

Une fois les prix finalisés je recommande une dernière négociation sur les modalités de paiement. En effet, j'opte toujours pour des règlements uniquement à l'avancement du chantier et sans acompte. Pour quelle raison ? Parce que malheureusement nous ne savons jamais de quoi le lendemain sera fait et que la société peut disparaître du jour au lendemain avec votre acompte qui s'envole (liquidation financière, redressements fiscaux, crise exceptionnelle, accident ou décès du dirigeant,etc ...). Nous l'avons malheureusement encore vu avec le COVID qui ne permettra pas à certaines entreprises du bâtiment de redémarrer, et les acomptes ne seront jamais restitués... Cette négociation reste à prioriser sur des gros chantiers (sur lesquels une disparition d'acompte se révélerait catastrophique).

Cette partie négociation restera tout de même délicate lors de première fois.

Il n'y a pas de recette miracle, il reste très important que le prestataire ne se sente pas lésé.

Tout les éléments négociés devront être spécifiés noir sur blanc lors de la validation du devis avec la fameuse mention "bon pour accord", avec tout les éléments modalités de paiement et dates de livraison convenues. N'hésitez pas à rayer et corriger les éléments du devis pour y écrire les éléments convenus.

Bonne recherche et négociation