

rehearth

**10 ASTUCES POUR
TROUVER DES
ARTISANS FIABLES
POUR VOS TRAVAUX
DE RÉNOVATION**

**RESPECTER VOTRE BUDGET
ET VOS DÉLAIS AVEC LES
BONS PARTENAIRES**

GUILLAUME MILLO

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : COMMENT TROUVER DES ARTISANS / ENTREPRISES FIABLES	4
• Astuce numéro 1 : Système de recommandation.....	5
• Astuce numéro 2 : Prendre contact avec la Fédération française du bâtiment.....	5
• Astuce numéro 3 : Promenez-vous localement.....	6
PARTIE 2 : COMMENT SÉLECTIONNER DES ARTISANS/ENTREPRISES FIABLES	7
• Astuce numéro 4 : La durée d'existence.....	8
• Astuce numéro 5 : Le chiffre d'affaires.....	8
• Astuce numéro 6 : Les références techniques.....	9
• Astuce numéro 7 : Les références administratives.....	9
• Astuce numéro 8 : Obtenez des avis.....	10
• Astuce numéro 9 : Acheter au bon prix.....	10
• Astuce numéro 10 : Synthèse de la sélection des artisans/entreprise.....	11

INTRODUCTION

Ce guide pratique a pour but de vous aider à trouver des artisans ou des entreprises fiables et capables de vous accompagner pour la réalisation de vos travaux de rénovation de vos biens immobiliers.

La principale clé de la réussite de vos travaux réside dans l'humain. Les difficultés rencontrées sur vos chantiers sont toujours d'origine humaine. Si vous avez de bons partenaires, vous pourrez traverser des tempêtes avec sérénité.

Finalement, ce n'est pas ce qui arrive qui importe, mais c'est comment vous réagissez à la problématique et avec qui.

Avant de vous délivrer mes astuces pour trouver des partenaires fiables, je souhaite faire la distinction juridique entre un artisan et une entreprise commerciale, à laquelle vous pouvez faire appel pour vos travaux de rénovation.

Un artisan est inscrit au répertoire des métiers. Il doit posséder un numéro :

- De SIREN/SIRET ;
- Au répertoire des métiers ;
- Du département d'immatriculation ;
- De TVA intracommunautaire.

Ces informations permettent de vérifier que l'artisan revêt une existence juridique. L'ensemble de ces données doivent figurer sur le devis des travaux.

Une entreprise commerciale est inscrite au registre du commerce et des sociétés. Elle doit posséder un numéro :

- De RCS composé de 9 chiffres suivis de la mention RCS et de la ville où a eu lieu l'enregistrement ;
- De TVA intracommunautaire.

Comme l'artisan, ces informations prouvent l'existence juridique de l'entreprise et doivent être inscrites sur le devis. Vous trouverez également ces données gratuitement sur des sites Internet tel que www.infogreffe.fr.

Pour faciliter la lecture de ce guide pratique, le terme « entité » sera employé pour faire référence à l'artisan ou à l'entreprise.

PARTIE 1

COMMENT TROUVER DES ARTISANS/ENTREPRISES FIABLES

PARTIE 1 : COMMENT TROUVER DES ARTISANS/ENTREPRISES FIABLES

Astuce numéro 1 : Système de recommandation

La recommandation est le moyen le plus performant pour trouver une entité fiable. En effet, une recommandation est une forme d'engagement moral. La personne qui recommande vous dira naturellement le bon comme le mauvais. Elle fera preuve d'honnêteté pour ne pas être mise en porte à faux si jamais cela devait mal se passer. Elle saura vous dire également : « A priori, cet artisan est bien, mais je ne peux pas garantir la fiabilité de l'information, car je n'ai jamais fait appel à ses services. » Vous gagnez donc un temps considérable dans la recherche de bons partenaires, car vous n'avancez pas à l'aveugle. De plus, le chef d'entreprise de l'entité recommandée aura très souvent à cœur de bien faire vis-à-vis de la personne qui l'a recommandé.

Posez des questions à votre entourage personnel et professionnel lors de discussions. Ce peut être lors d'un déjeuner professionnel, quel que soit votre domaine d'activité ou lors d'un repas de famille ou entre amis. Lorsque vous demandez de l'aide, vous sollicitez l'autre pour des compétences que vous n'avez pas. Vous serez surpris par la bienveillance naturelle de votre environnement. Les personnes se feront un plaisir de vous aider. Et si elles n'ont pas de connaissances, elles feront appel quelquefois à leur propre réseau pour vous aider.

L'utilisation des réseaux sociaux est également une bonne pratique. Créez un post sur LinkedIn ou Facebook, par exemple, pour demander une recommandation. Le bouche-à-oreille fonctionne bien. Précisez toujours la spécialité recherchée (maçonnerie, charpentier, électricien, etc.) et la ville avec le département où vous devez réaliser vos travaux.

Astuce numéro 2 : Prendre contact avec la Fédération française du bâtiment

La deuxième astuce consiste à prendre contact avec l'antenne locale de la Fédération française du bâtiment (FFB). C'est une organisation professionnelle créée en 1904 dont l'objectif est de représenter et d'accompagner les entreprises du bâtiment. Elle regroupe environ 50 000 entreprises, dont 35 000 artisans. Une des missions de la fédération est de faire vivre la solidarité professionnelle. La plupart des chefs d'entreprise qui y adhèrent recherchent du réseau et de la lisibilité. L'adhésion démontre aussi une forme d'engagement dans la profession.

Aux heures d'ouverture, l'antenne locale vous aiguillera en vous mettant en contact avec des entités locales et adhérentes de la fédération.

Astuce numéro 3 : Promenez-vous localement

N'hésitez pas à vous promener pour faire le tour de votre ville, quartier ou canton pour vous arrêter sur chaque chantier en cours. Interpellez les ouvriers pour obtenir les coordonnées du patron ou du standard de l'entreprise.

S'il y en a un, photographiez avec votre smartphone le panneau de chantier avec la liste des interlocuteurs. Vous pouvez par exemple téléphoner à l'architecte pour avoir un avis sur les entités présentes sur le chantier avant de les contacter directement.

Vous pouvez également demander au voisinage le nom du propriétaire et les coordonnées pour prendre contact.

Enfin, vous pouvez laisser un mot avec vos coordonnées, dans la boîte aux lettres du propriétaire. Commencez toujours votre message par : « Pardonnez-moi de vous solliciter, mais j'ai besoin d'aide pour... ». Encore une fois lorsque l'on réclame l'aide d'une personne, vous serez surpris par le retour bienveillant.

PARTIE 2

COMMENT SÉLECTIONNER DES ARTISANS/ENTREPRISES FIABLES

PARTIE 2 : COMMENT SÉLECTIONNER DES ARTISANS/ENTREPRISES FIABLES ?

Astuce numéro 4 : La durée d'existence

Le premier indicateur important pour sélectionner un partenaire fiable est la durée d'existence de l'entité juridique. Statistiquement, 50 % des entreprises meurent dans les deux ans après leur date de création et 95 % disparaissent dans les dix ans. La durée d'existence prouve également un savoir-faire très important dans la gestion d'entreprise. Une entité qui dure signifie que le patron sait gérer et organiser son entreprise pour qu'elle soit rentable et efficace. Cela démontre le sérieux du travail réalisé. De plus, un entrepreneur durable, dans la plupart des cas, effectuera un travail qualitatif. On ne peut rarement exister longtemps si l'on ne fait pas un minimum de qualité.

Il existe également la théorie des 10000 heures. Cette dernière stipule que si vous passez plus de 10000 heures à exercer une activité, vous atteignez le niveau de maîtrise d'un expert. En effectuant un calcul simple, une entreprise fonctionne 35 heures par semaine et 46 semaines par an soit 1610 heures par année. Ainsi il faudra environ 6 ans à une structure pour atteindre un niveau de maîtrise dans son activité.

La durée d'existence d'une entité juridique est donc fondamentale pour juger du sérieux et des compétences. Je recommande de choisir une entité ayant a minima 6 ans ou plus d'existence.

Astuce numéro 5 : Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est également un indicateur très important. Demandez systématiquement à l'entité de vous fournir une attestation faite par son expert-comptable précisant le chiffre d'affaires des trois dernières années.

D'abord, vous devez choisir une entité avec une stabilité d'activité et une croissance de chiffre d'affaires maximale de 10 % par an.

De manière générale, la main-d'œuvre dans le domaine du bâtiment est primordiale. Un accroissement d'activité nécessite une augmentation du nombre d'heures travaillées. Le temps de travail légal est de 35 heures en France. Une progression d'activité de 10 % par an peut être absorbée en faisant travailler le personnel sur une base de 39 heures avec 4 heures supplémentaires. Cela signifie que l'entité est en mesure d'assumer le surcroît d'activité sans changer d'organisation.

Le chef d'entreprise aura le temps nécessaire pour préparer le recrutement pour l'année suivante. Au-delà de 10 % par an, nous sommes dans le cadre d'une forte croissance.

Il est possible que ce soit le cas pour une entité qui vient d'être créée. Les trois à cinq premières années, les entités font souvent face à une croissance importante jusqu'à trouver un rythme de croisière. Mais c'est aussi une période de réorganisation permanente avec généralement des problèmes de recrutement compensés par l'emploi plus ou moins massif de main-d'œuvre temporaire. Une entité ayant une stabilité dans son activité et dans ses résultats prouve qu'elle est correctement structurée et dimensionnée.

Enfin, le chiffre d'affaires effectué les trois dernières années doit également correspondre à la taille de vos travaux de rénovation. Prenons un exemple : vous devez réaliser 50 000 € de travaux de rénovation en maçonnerie dans un immeuble de rapport dans un délai de 4 mois. Il sera totalement inadapté de désigner une entité générant 50 000 € de chiffre d'affaires par an. Se pose ensuite la question du nombre de chantiers que l'entité peut gérer en même temps. L'expérience montre que la bonne taille de chiffre d'affaires est de multiplier par 10 le montant de vos travaux. Restons sur l'exemple précédent. Si vous avez 50 000 € de travaux à réaliser, choisissez une entité qui réalise 500 000 € ou plus de chiffre d'affaires par an.

Astuce numéro 6 : Les références techniques

L'astuce suivante consiste à vérifier les références d'opérations déjà réalisées par l'entité. Imaginons que vous avez sélectionné une entreprise de gros œuvre pour vos travaux de démolition et de maçonnerie de rénovation. Si cette entreprise vous fournit uniquement des références de gros œuvre de réalisation de bâtiments collectifs neufs, vous devez l'écartier instantanément même si cette dernière a plus de 6 ans d'existence et un chiffre d'affaires correspondant à votre opération. Elle n'aura pas l'expérience requise dans le domaine de la rénovation. Vous devez obtenir des références de chantier équivalentes au vôtre pour juger de la capacité de l'entité à réaliser vos travaux dans de bonnes conditions.

Astuce numéro 7 : Les références administratives

Avant de sélectionner les entreprises, vérifiez quelques points administratifs. Demandez au minima les documents suivants :

- L'attestation des assurances responsabilité civile et décennale de l'année en cours ;
- Les attestations de régularité fiscale et sociale de moins de trois mois ;
- Un Kbis de moins de 6 mois pour vérifier l'existence de l'entité juridique.

Pour plus de sérénité, vous pouvez également joindre l'assureur pour savoir si l'entité a déjà subi des sinistres et sur quoi portaient les désordres. Ils ne répondent pas tous favorablement, mais comme dit l'adage : « Qui ne tente rien n'a rien. »

Astuce numéro 8 : Obtenez des avis

Avant de passer une commande de travaux à une entité, vous devez obtenir des avis. Lorsque vous achetez un produit sur Internet, vous regardez régulièrement la notation et les avis. Vous faites souvent de même quand vous allez dans un restaurant. Ce sont généralement les avis et la notation qui scelleront votre décision d'achat. Il est très important de garder cette pratique pour choisir l'entité qui réalisera vos travaux.

Demandez les coordonnées d'anciens clients, architectes, bureaux d'études avec qui l'entité a collaboré. Appelez pour avoir un avis général et posez les questions minimales suivantes :

- Les interlocuteurs sont-ils compétents et joignables facilement ?
- L'entité a-t-elle respecté les délais ?
- Le travail était-il de qualité ?
- L'entité vous a-t-elle proposé des optimisations et des améliorations à votre projet ?
- A-t-elle respecté votre budget et ses engagements de prix par rapport au devis initial ?

Et la question la plus importante : Si vous avez de nouveaux travaux à réaliser, feriez-vous encore appel à cette entité ?

Astuce numéro 9 : Acheter au bon prix

Idéalement, vous devez obtenir au moins trois devis pour être certain d'avoir un prix moyen de chaque prestation. Bien entendu à durée d'existence, chiffre d'affaires, références et avis équivalents, vous allez choisir le meilleur prix. Mais la réalité est souvent plus compliquée. Vous n'aurez jamais 3 entités de taille et de capacité équivalentes. Vous devez donc arbitrer pour désigner le partenaire le plus pertinent.

Le prix le moins disant ne doit pas être le seul critère de sélection sous peine de vous exposer à de mauvaises surprises pendant les travaux. Par exemple, un artisan qui vous dit en cours de travaux qu'une prestation n'est pas prévue dans son devis, mettant à mal votre objectif de budget.

Sélectionnez des entités suivant les critères des astuces précédentes. Procédez ensuite à un ou plusieurs entretiens de mise au point et d'optimisation avec chaque entité afin de trouver des solutions pour rentrer dans votre budget. Soyez convaincu que tout travail implique une juste rémunération. Le fait de détenir plusieurs prix vous indique ce que coûtent les prestations. Soit vous êtes dans votre budget, soit vous avez mal estimé le montant des travaux. Rien n'est figé dans le marbre. Tout s'optimise ! Lors des entretiens de négociations, posez au minimum les questions suivantes :

- Avez-vous des propositions techniques pour optimiser les prix sans changer la qualité ?
- Existe-t-il des marques de matériaux ou de matériels moins chères sans changer la qualité ?

- Avez-vous bien prévu toutes les sujétions de réalisation ?
- Confirmez-vous qu'il n'y aura pas de devis complémentaire ?

La maîtrise du montant des travaux est bien évidemment le nerf de la guerre. Si l'équilibre budgétaire n'est pas trouvé, une opération de rénovation n'a pas de sens. Mais le prix des travaux reste une variable d'ajustement et particulièrement dans le domaine de la rénovation. Une fois que vous obtenez la conviction de savoir quel est le bon prix, vous pouvez faire un travail d'optimisation technique qui influera sur le prix final.

Souvent, une entité vous proposera un type de matériau ou de matériel parce qu'il a l'habitude de travailler avec ces produits ou qu'il a une relation de confiance avec ses fournisseurs depuis plusieurs années sans remettre en question son approche technique. Alors, posez des questions, soyez curieux sur les techniques et ne subissez pas le prix. Pour optimiser votre budget, vous n'avez pas d'autre choix que de vous investir dans la technique. Professionnel ou débutant, il est important de comprendre ce que vous achetez pour être certain que les devis sont complets et cohérents.

Pour finir, une fois que vous avez l'ensemble des devis mis à jour, organisez un dernier entretien pour ne discuter que du prix et négocier le rabais final.

Astuce numéro 10 : Synthèse de la sélection des artisans/entreprises

Dans mon livre Comment réhabiliter votre bien immobilier, j'aborde dans l'extrait ci-dessous le point très important sur la nécessité de faire une synthèse systématique pour bien décider. Je cite :

Léonard de Vinci a dit un jour : « la simplicité est la sophistication suprême ». Le fonctionnement d'un iPhone et de ses applications, par exemple, nécessite des programmes d'une complexité incroyable. Pourtant, n'importe qui peut utiliser cet appareil dans son quotidien avec facilité et agilité. Ce téléphone est simple et ergonomique. Il est sophistiqué.

La synthèse est une simplification d'une masse importante d'informations. Elle est fondamentale pour bien décider. Vous devez être capable de vous focaliser sur chaque détail l'un après l'autre puis de vous en extraire pour passer à une vision globale. Vous serez alors en mesure de prendre la bonne décision.

Plus vous arriverez à simplifier une masse d'informations importantes, plus vous serez conscient des enjeux de telle ou telle décision...

Il est donc fondamental d'élaborer un travail de synthèse de votre recherche et de sélection d'entités capables de réaliser vos travaux. Pour vous aider, je vous propose en bonus avec ce guide pratique un tableur Excel pour synthétiser toutes les informations importantes pour bien décider. Vous y trouverez un exemple d'analyse pour inspirer vos propres démarches.



REHEARTH.COM



rehearth