

FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

TRAVAUX, RECRUTEMENT ET SUIVI

MODULE 2



- I. Agencer et budgétiser les travaux
- II. Les artisans
- III. Les devis travaux
- IV. Les clés pour ne pas rater ses travaux
- V. Bonus



Exercices - Agencer son bien

Avant de pouvoir réaliser le chiffrage des travaux, il est important de savoir comment agencer son bien.

Pour cela on vous propose deux exercices.

Exercice 1 : T4 à transformer en colocation de 4 chambres



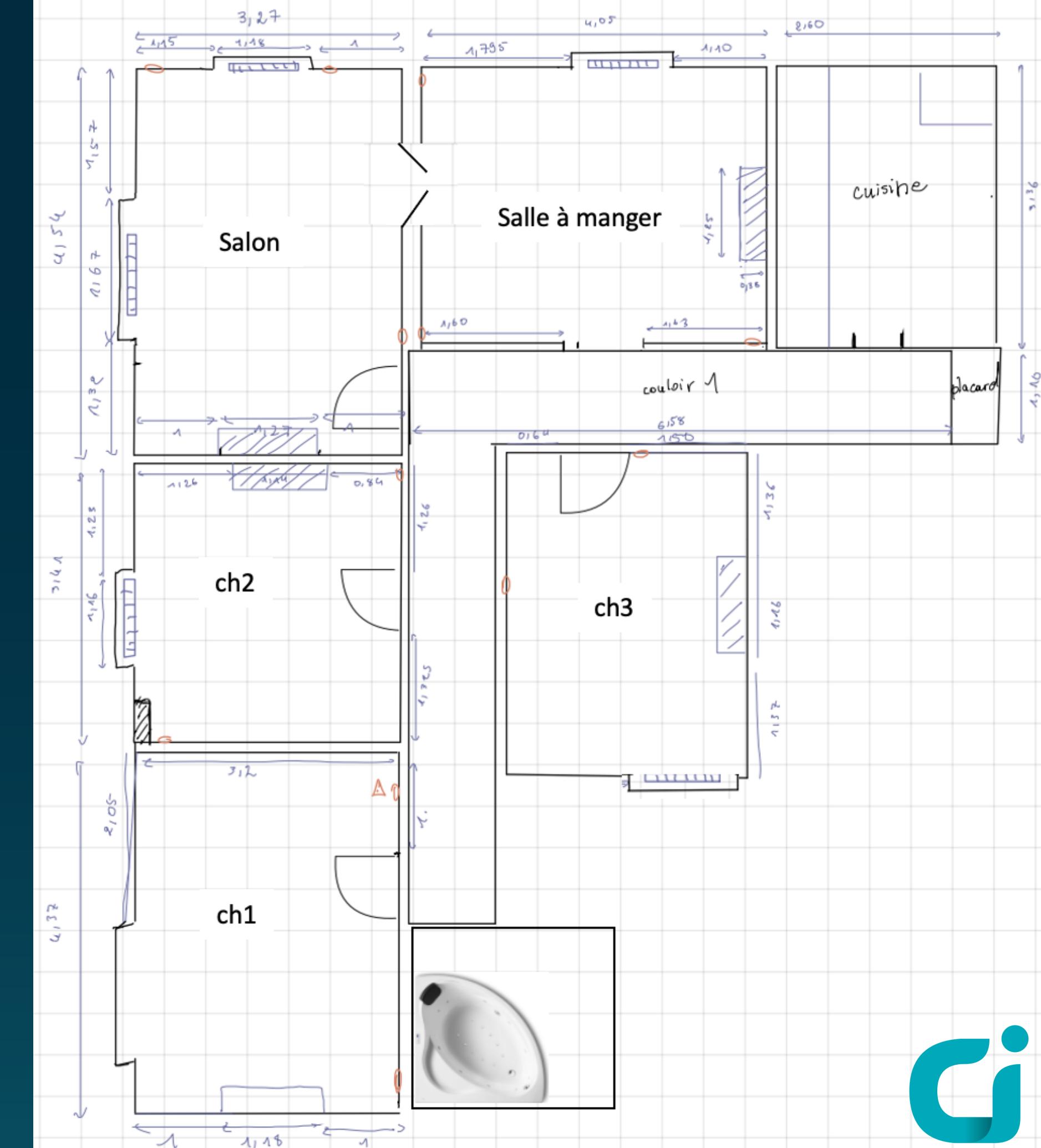
FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE

Caractéristiques :

- ▶ Un salon
- ▶ Une salle à manger
- ▶ Une cuisine
- ▶ 3 Chambres
- ▶ Une salle de bain

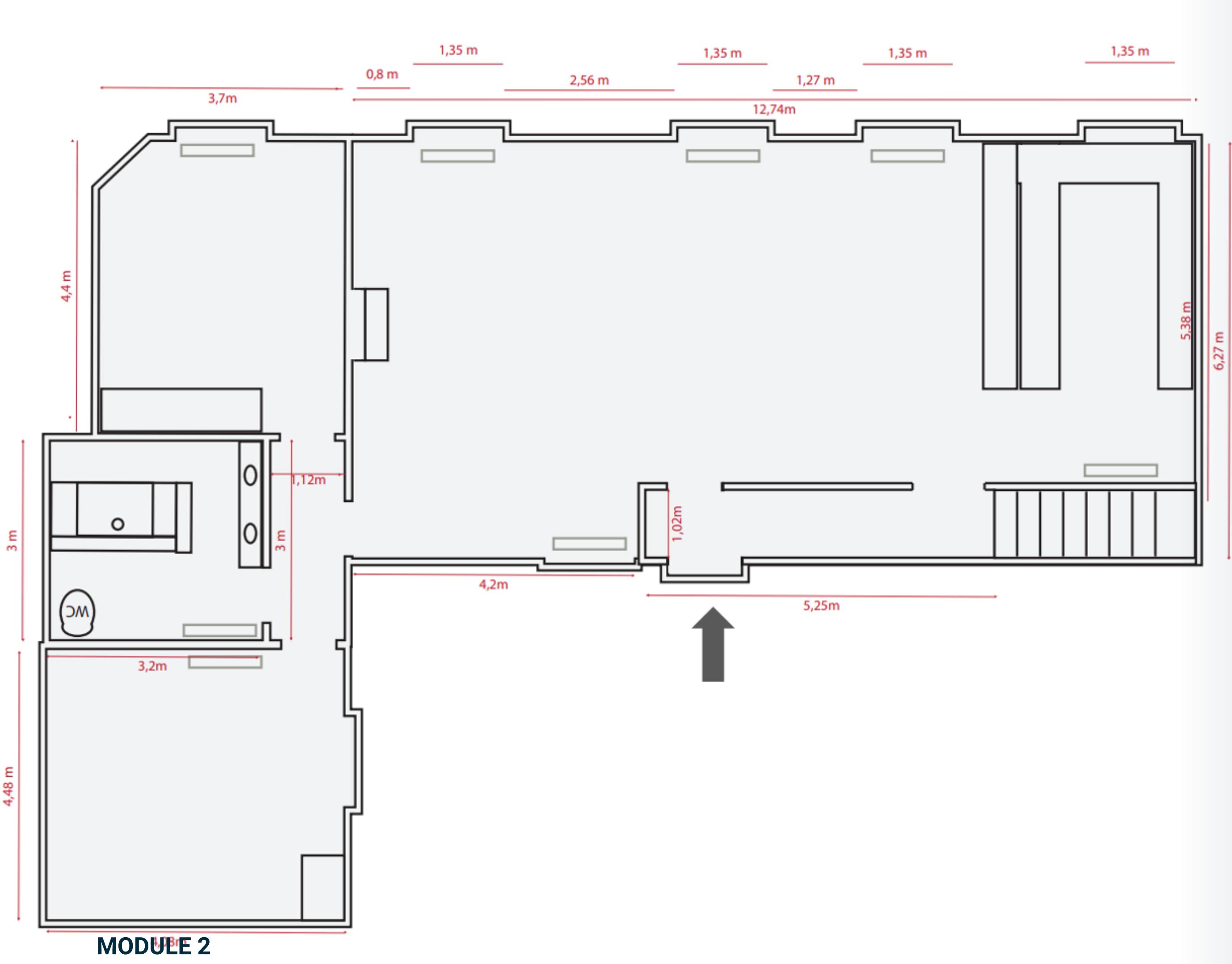
Consigne :

À l'aide du plan suivant,
réaliser une colocation de 4 chambres "bon standing"

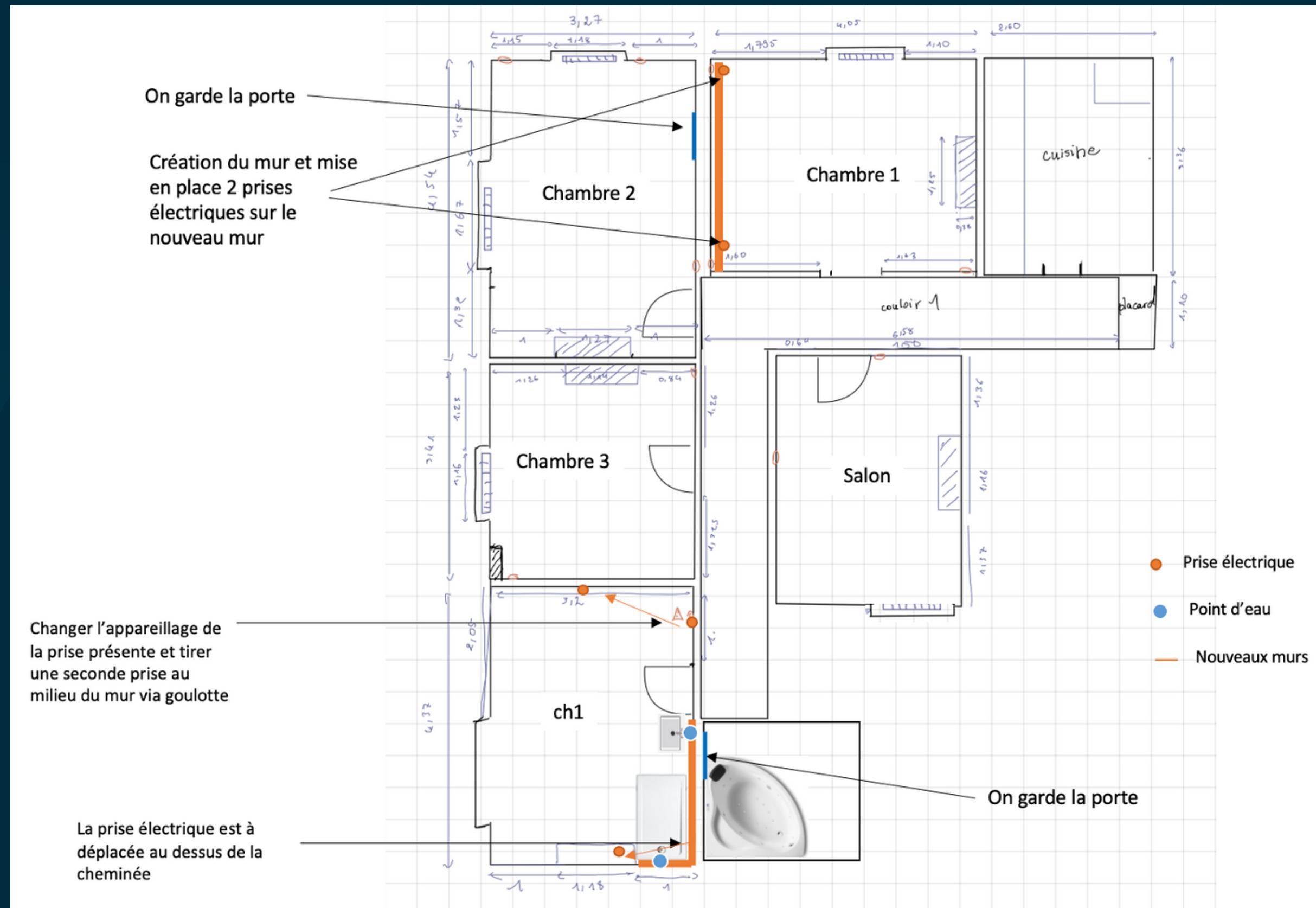


Exercice 2 : T3 à transformer en colocation de 5 chambres





NE PASSEZ PAS À LA SUITE AVANT DE FAIRE LES EXERCICES !





FORMATION COLOCATION PATRIMONIALE



Avant



Après



Calcul du coût des travaux

I. Faire une contre-visite avec les artisans

II. Utiliser le tableau "Macro-Calcul Travaux"

III. Utiliser le kit estimation travaux

I. Agencer et budgétiser les travaux

II. Les artisans

III. Les devis travaux

IV. Les clés pour ne pas rater ses travaux

V. Bonus



Recruter ses artisans

C'est avant tout de la relation humaine !

Vous pouvez :

- ▶ 1. Demander à l'agent immobilier,
- ▶ 2. Chercher sur internet et échanger avec des artisans par téléphone,
- 3. Faire appel à un courtier en travaux (entreprise tout corps d'état).

Demander à l'agent immobilier

Vous avez indiqué à l'agent immobilier que vous ouvrez la ville, vous n'avez donc jamais investi dans cette ville.

L'agent vous recommandera des artisans avec lesquels il a l'habitude de travailler.



Chercher sur internet et échanger avec les artisans

Si vous n'avez aucun contact, le plus simple reste internet.

Attention cependant à bien échanger par téléphone avec les artisans, cela permet de se faire un premier avis.

N'oubliez pas que vous avez besoin d'artisans fiables.

L'inconvénient principal de cette méthode reste la gestion et la coordination entre les artisans. N'hésitez pas à faire appel à un conducteur de travaux.



Faire appel à un courtier en travaux

Les courtiers en travaux se rémunèrent de 2 manières :

- ▶ Ils établissent un devis pour leur prestation.
- ▶ Ils se font rémunérer par les artisans en prenant un % de leurs devis.

Comment motiver les artisans pour réaliser une visite ?

Il est important d'envoyer à votre artisan toutes les actions déjà entreprises (plan d'agencement du bien, liste exhaustive des travaux).

Via ces documents, vous montrez à l'artisan votre sérieux et votre professionnalisme, ce qui le motivera à venir.

N'hésitez pas à faire un rappel à votre artisan avec la date, l'heure et le lieu du rendez-vous dans le mail d'envoi des documents/

Il est important d'être présent lors du rendez-vous.

Ou à défaut de se faire représenter, tout en participant au téléphone.

À la fin du rendez-vous, pensez à demander à l'artisan deux dates : la date d'envoi du devis et la date à laquelle il peut commencer les travaux (ainsi que la durée des travaux).

- I. Agencer et budgétiser les travaux
- II. Les artisans
- III. Les devis travaux**
- IV. Les clés pour ne pas rater ses travaux
- V. Bonus



Comment analyser vos devis ?

Il n'y a pas de règle pour les devis, et chaque artisan a sa manière de faire un devis.

Néanmoins, on vous déconseille d'aller sur des devis "au forfait" sans aucun détail.

Les deux raisons :

- ▶ Impossibilité de vérifier si l'artisan a gonflé ou non les prix,
- ▶ On ne connaît pas la limite de la prestation de l'artisan.

Dans tous les cas, il est important de faire jouer la concurrence et de faire des demandes auprès d'autres artisans.

N'oubliez pas de vérifier que la totalité des devis soit au maximum égal à votre enveloppe travaux calculée précédemment.

Exemple de devis :

Désignation	Qté	P.U. HT	% REM	Remise HT	Montant HT	TVA
RÉNOVATION APPARTEMENT 40m2						
Protection sol et porte commune - Dépose baignoire, WC, bidet et lavabo et carrelage mural SDB et sol - Dépose éléments cuisine - Enlèvement gravats	1,000	1 000,00			1 000,00	4
Placo BA 13					4	
Réalisation faux plafond						
Fourniture et pose placo BA13 38m2 x 80€	1,000	3 040,00			3 040,00	4
Fourniture et pose placo hydrofuge 6m2 x 100€	1,000	600,00			600,00	4
Création - Fourniture porte à galandage	1,000	1 500,00			1 500,00	4
Peinture						
Impression Passage enduit gros Passage enduit fin Ponçage à sec au papier	1,000	3 800,00			3 800,00	4

Devis 1

1	CHAMBRES 4 ET 5					
1.1	Doublage placostil sur ossature 98/48 et traitement des joints sur les deux faces entre chambres 4 et 5	M ²	17,50	45,00	20,00	787,50
1.2	Dépose de papier peint	M ²	72,36	7,50	20,00	542,70
1.3	Fourniture et pose de deux blocs portes ame pleine de 0.73	Un	2,00	275,00	20,00	550,00
1.4	Reprise des pourtours d'ouverture après pose des blocs portes	Ft	1,00	250,00	20,00	250,00
1.5	PLAFOND					
1.5.1	Enduisage, ponçage et impression	M ²	32,68	12,00	20,00	392,16
1.5.2	Mise en peinture mate	M ²	32,68	14,00	20,00	457,52
		Total 1.5				849,68
1.6	MURS					
1.6.1	Préparations et mise en peinture velours	M ²	72,00	20,00	20,00	1 440,00
		Total 1.6				1 440,00
1.7	PORTES					
1.7.1	Lessivage, ponçage et deux couches de peinture satinée	Un	18,50	65,00	20,00	1 202,50
		Total 1.7				1 202,50
2	CHAMBRE 3 - SALLE DE BAIN - SALON - CUISINE					
2.2	Cloison placostil sur ossature 98/48 et traitement des joints entre bain et salon	M ²	6,00	68,00	20,00	408,00
2.3	Fourniture et pose de bloc porte ame pleine de 0.73	Un	1,00	275,00	20,00	275,00
2.4	PLAFONDS					
2.4.1	Enduisage, ponçage et impression	M ²	38,70	12,00	20,00	464,40
2.4.2	Ponçage et mise en peinture mate	M ²	38,70	14,00	20,00	541,80

Devis 2

Exemple de devis : Analyse

La zone bleue du devis 1 indique une fourniture et pose de placo avec une unité de 1 à 3 040€
On ne connaît pas le prix au m², si l'isolation est comprise ou pas...

À l'inverse dans le devis 2, la zone bleue indique clairement ce qui va être fait et dans le détail.
On sait exactement pour quelle prestation l'on paye l'artisan, ce qui peut éviter les litiges.

Le constat pour la zone verte entre les deux devis reste le même, dans ce cas de figure nous vous recommandons de partir sur l'artisan qui a édité le devis 2.

On sait exactement pour quelle prestation l'on paye l'artisan, ce qui peut éviter les litiges.

Négocier le prix avec son artisan

Il est préférable de ne pas négocier le prix avec son artisan, mais plutôt de le projeter sur une prestation plus élevée.

**Diminuer le prix du devis, c'est prendre le risque de démotiver l'artisan et/ou d'avoir des ratés sur le chantier.
En acceptant son prix, vous pouvez indiquer à l'artisan que vous allez travailler sur plusieurs projets et que vous attendez de la qualité sur le chantier.**

Il est préférable de préconiser la qualité sur un chantier qu'une économie de quelques centaines d'euros.

Ne versez pas d'acompte au-delà de 30% du montant du devis.

Vous pouvez demander une date de début et de fin de chantier sur le devis.



Demander l'assurance décennale à vos artisans et/ou votre courtier en travaux !

- I. Agencer et budgétiser les travaux
- II. Les artisans
- III. Les devis travaux
- IV. Les clés pour ne pas rater ses travaux**
- V. Bonus



Les clés pour réussir ses travaux

Plus les travaux se déroulent bien, sont qualitatifs et se terminent dans les délais...
...plus vous pourrez commencer tôt à aménager votre bien et louer rapidement vos chambres

► Refaire un plan précis avec le mètre :

Pour cela, vous devez aller dans le bien pour refaire toutes les mesures des murs. Petit conseil, rendez-vous dans le bien avec un scotch léger pour "définir" les modifications que vous allez apporter à l'appartement. Cela permet de tracer les lignes et de gagner du temps lié à une potentielle erreur d'un artisan.
En plus, vous éviterez toute friction avec votre artisan.

► Réaliser une réunion d'enclenchement pour (re)faire un point sur l'ensemble des travaux à venir et passer en revue chaque point du plan :

Votre plan doit être à l'échelle, avec un jeu de couleurs entre l'existant et ce qui est nouvellement créé : il doit mettre en avant les prises de courant et les appliques, les éléments de la salle de bain. Si vous êtes passé par un courtier, il organisera la réunion d'enclenchement, mais rien n'empêche que vous soyez présent.



Les clés pour réussir ses travaux

- ▶ **Réaliser une visite au moins une fois tous les 15 jours sur le chantier :**
Demandez également à votre coordinateur travaux de vous envoyer un compte rendu hebdomadaire de l'avancée des travaux.
- ▶ **Attention au timing, il est important de bien gérer votre temps :**
 1. Certains matériels et matériaux ont des délais de livraison ou peuvent être en rupture de stock, il faut donc anticiper les commandes.
 2. Attention, le gros œuvre peut avancer vite et donne une impression d'avance rapide sur le chantier, mais les finitions sont longues.



Lors d'une visite à mi-chantier, n'hésitez pas à ramener des croissants ou autre en vue de motiver les ouvriers.

Les clés pour réussir ses travaux

- ▶ Un mois avant la fin du chantier, faites le point pour avoir une date précise de fin des travaux :
Tous les artisans doivent être en accord avec cette date. Elle vous permettra de vous faire livrer les meubles dès la fin du chantier pour ne pas perdre de temps.
- ▶ La réception de chantier :
Elle se fera facilement si vous avez respecté la visite de chantier tous les 15 jours.
Pendant votre réception, vous allez contrôler que le plan a bien été respecté et réaliser un contrôle visuel pièce par pièce.
 **Pas d'inquiétude à avoir : si une opération a mal été réalisée, les artisans doivent revenir gratuitement.**
Exemple d'imperfection : toile de verre mal collée, un coup de peinture oublié, tester la robinetterie des salles de bain
- ▶ Imprévus :
Il faut parfois prendre des décisions rapidement : si vous n'êtes pas en mesure de la prendre vous pouvez demander conseil à votre artisan.

- I. Agencer et budgétiser les travaux
- II. Les artisans
- III. Les devis travaux
- IV. Les clés pour ne pas rater ses travaux
- V. Bonus**



BONUS

À faire avant le début des travaux,
entre la signature de l'acte et le début des travaux :

- ▶ **Souscrire un contrat d'électricité**
 - ▶ **Souscrire un contrat d'eau**
 - ▶ **Prendre une assurance PNO**
 - ▶ **Souscrire un contrat Internet**
*Il se peut que la mise en service d'une ligne internet soit nécessaire
et cela peut prendre un ou deux mois.*
- Pour que vos
artisans puissent
travailler

