

# Travaux de rénovation

6 ERREURS À ÉVITER



Si vous ne voulez pas transformer vos travaux en catastrophe financière ou en grosse dépression

Geoffroy Bossiroy

[WWW.RENOVER.TV](http://WWW.RENOVER.TV)

# TABLE DES MATIÈRES

Qui est l'auteur de ce livre ?	4
Introduction	7
Erreur n° 1	8
Erreur n° 2	11
Erreur n° 3	14
Erreur n° 4	16
Erreur n° 5	17
Erreur n° 6	19
Conclusion	21

# Avertissement

“ L'information contenue dans ce livre est uniquement éditée dans un but informatif.

L'auteur a pris toutes les mesures disponibles pour vérifier la précision et l'exactitude de ces informations. Avant d'utiliser les informations contenues dans ce guide, il est de votre responsabilité de les faire vérifier par des professionnels compétents ou de se référer aux textes de lois en vigueur.

L'auteur ne pourra pas être tenu pour responsable de l'utilisation ni de l'usage de ces informations.

Vous pouvez transmettre ce document à la seule condition de le garder intact et de ne pas le modifier sans accord préalable de l'auteur.

Si vous recevez ce livre d'un ami, d'une connaissance ou bien d'un professionnel de l'immobilier, je vous conseille de télécharger la dernière version à l'adresse suivante :

**<http://www.renover.tv/>**

Vous aurez ainsi la certitude d'être informé des mises à jour reprenant les modifications légales, les questions supplémentaires traitées etc... „

# Qui est l'auteur de ce livre ?

Je m'appelle Geoffroy Bossiroy et j'ai 39 ans.

Ingénieur en construction de formation, j'ai passé 10 années en tant que gestionnaire et conducteur de chantier.

J'ai eu la chance de pouvoir participer à la construction d'immeubles à appartements, de bureaux, d'un hall d'exposition ainsi qu'à une rénovation lourde d'un bâtiment de bureaux, d'un service d'hôpital et aussi à une extension de celui-ci.

Après un passage en tant que gestionnaire de projets immobiliers, je suis devenu, depuis 2009, auditeur énergétique et je conseille des particuliers pour les aider à rénover leur maison.

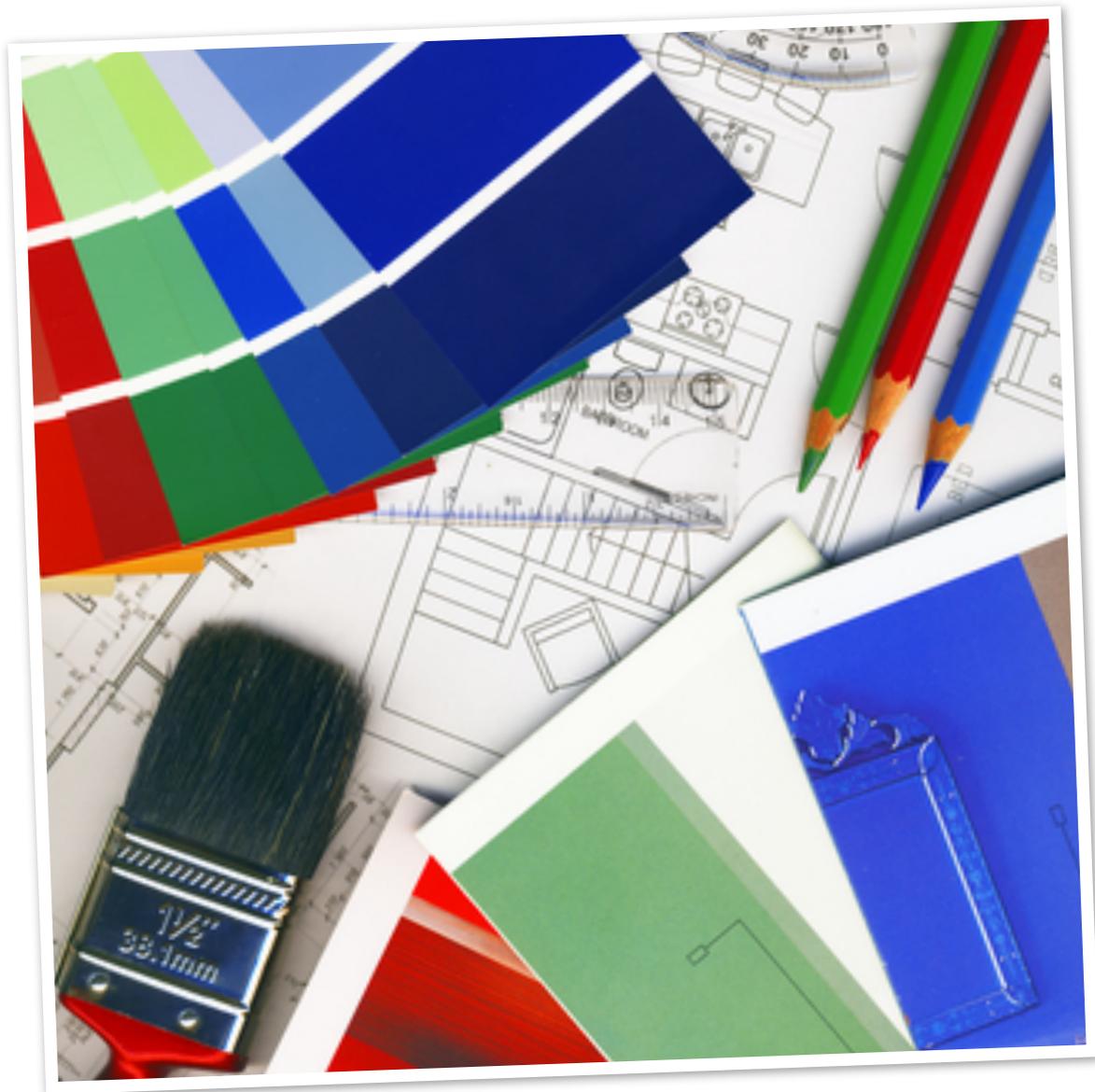
Mon activité actuelle comprend aussi la réalisation de certificat PEB pour les ventes et locations de maisons et d'appartements (appelé aussi diagnostic énergétique dans certains pays).

Le but de ce livre est de vous donner des conseils pour réussir vos travaux de rénovation grâce à mes 13 années d'expérience dans le domaine.



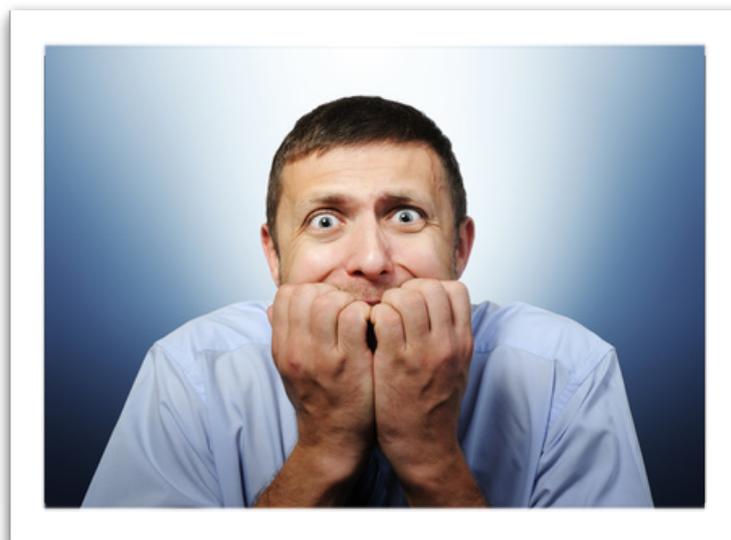
Si vous voulez aller plus loin, rendez-vous sur mon blog [Renover.tv](http://Renover.tv) où j'y aborde différentes thématiques liées aux travaux de rénovation.

Le blog [Renover.tv](http://Renover.tv) est à votre disposition pour que vous puissiez obtenir les renseignements utiles pour entamer vos travaux sans vous tromper.



# 6 erreurs à éviter

si vous ne voulez pas  
transformer vos travaux  
en catastrophe  
financière ou  
en grosse dépression



# Introduction

Quand vous rénovez un logement, vous pouvez être très motivé à l'idée de faire des travaux.

Vous devez cependant prendre des précautions pour que ces travaux ne virent pas au cauchemar.

Je vais vous expliquer 6 erreurs courantes qu'il faut éviter pour ne pas vous retrouver dans une situation difficile voire catastrophique.



Ces erreurs sont issues de mes 10 années d'expérience dans la gestion de chantier de construction.

Je vous donne donc ici le fruit de mes années d'expérience où j'ai pu constater que ces erreurs pouvaient parfois entraîner de graves problèmes.

Vous pouvez aussi retrouver d'autres de mes conseils sur mon blog [Renover.tv](http://Renover.tv)

Voici donc les 6 erreurs à éviter pour ne pas transformer votre prochain chantier en un cauchemar tout éveillé.



# Erreur n° 1

## Se lancer sans préparation

Si vous avez décidé de réaliser de gros travaux, il est très important de bien les préparer sans quoi vous courez à la catastrophe aussi bien au niveau du délai que financièrement.

En quoi consiste la préparation ?

Avant toute chose, il est important de savoir votre budget disponible pour réaliser vos travaux. Et ce, quelque soit l'ampleur de ceux-ci.

Un dépassement de budget vous mettra en difficulté ou annulera tout simplement votre projet.

Si vous dépassez le budget prévu, 2 solutions s'offrent à vous, outre le fait de tout annuler.



**Premièrement** vous pouvez essayer d'augmenter vos possibilités financières en allant voir par exemple votre banquier ou en demandant une aide dans la famille (ce que je ne vous conseille pas forcément).

Au niveau de votre capacité d'emprunt, n'allez pas au-delà de ce que pouvez raisonnablement vous permettre.

Je ne vous conseille pas non plus de faire un prêt sur plus de 25 ans.

La raison est qu'au bout de 20 à 25 ans, il faut parfois refaire certains travaux coûteux, comme le changement de châssis, le changement de la chaudière et peut-être des travaux que vous n'aviez pas réalisés lors de la première phase.

**Par exemple**, si votre toiture était encore en bon état au moment des premiers travaux, 25 ans plus tard, elle sera peut-être à refaire.

Soyez donc prudent quand vous empruntez.

**La deuxième possibilité**, c'est de diminuer vos coûts.

Là, vous avez plusieurs pistes.

En voici quelques unes :

- diminuer l'ampleur de vos travaux en ne faisant que les travaux nécessaires. Nous verrons également plus loin comment ne pas faire des dépassements de budget.



- Modifier les matériaux utilisés et en prendre des moins coûteux. Mais pas forcément de moins bonne qualité. Par exemple : remplacer un parquet par du carrelage. Changer un bardage en bois par un bardage en ardoise.
- Réaliser un métré exact. Cela parait parfois inutile mais un entrepreneur a vite rajouté quelques mètres carrés car il a mal compris votre demande ou il s'est trompé dans le métré. Sur ce point, je vous suggère de faire le métré vous-même et de le proposer aux entreprises qui remettront prix.
- Demander plusieurs devis pour chaque poste. Vous gagnerez facilement 10% sur le prix total de vos travaux. Par expérience, certains devis peuvent varier de 1 à 3 fois le prix le moins cher.
- Bien négocier vos travaux. Sur ce point-là, vous pouvez parfois avoir de belles surprises.

Rien n'empêche non plus d'utiliser ces 5 techniques pour abaisser le prix de vos travaux.

Voilà pourquoi une bonne préparation demandera du temps mais sera bénéfique pour votre portefeuille. Peu de gens ont le courage d'appliquer ces 5 techniques alors qu'elles donnent de très bons

résultats, même si vous n'y êtes pas habitué. Rassurez-vous, cela s'apprend assez rapidement.



### **En conclusion**

Une bonne préparation, c'est déjà prévoir au moins 50 % des imprévus.

# Erreur n° 2

## Faire appel à des amis entrepreneurs sans comparer avec d'autres entreprises

Il arrive parfois que vous ne savez pas à qui vous adresser pour réaliser vos travaux. Dans ce cas, vous chercherez peut-être la facilité en allant au plus facile : prendre des connaissances, des amis qui sont entrepreneurs.

A priori, ce n'est pas une mauvaise idée.

Mon expérience de chantier que j'ai eue pendant 10 ans m'a fait remarquer une chose importante : prendre quelqu'un qu'on connaît permet d'anticiper certains problèmes. Mais encore faut-il connaître les défauts des personnes que vous avez choisies.

Car il faut que je vous le dise. Aucun entrepreneur n'est parfait.

Il est donc parfois plus facile d'en prendre un dont on connaît ses défauts pour essayer qu'il ne les reproduise pas chez vous.



## Exemple



Pour un entrepreneur qui est toujours hors délai, vous lui mentionnerez explicitement dans son contrat des amendes de retard. Vous lui expliquerez que vous avez remarqué ce problème chez lui et que vous aimeriez que tout se passe bien.

Libre à lui ensuite d'accepter ou pas le contrat et de jouer le jeu.

Durant mes 10 années de gestion de chantier, j'ai pu remarquer qu'il était indiqué à chaque fois des indemnités de retard dans les contrats. Je ne les ai jamais appliquées mais je me suis servi de cet argument pour faire avancer les entreprises.



Venons-en à l'erreur à ne pas commettre avec un ami ou une connaissance entrepreneur.

Ne prenez pas ce qu'il vous dit sans vérifier. Que ce soit au niveau tarif mais aussi en terme de réalisation de travaux.

Je dirais que si vous faites des travaux, prenez la peine de vous renseigner avant de chercher des entrepreneurs.

Cela vous évitera de devoir dire oui à tout ce qu'on vous dit.

De plus, cela forgera votre propre opinion.

Et vous verrez que vous n'aurez pas toujours la même vision que votre entrepreneur.



Une petite astuce pour demander prix à un entrepreneur que vous connaissez:



-  Prenez d'abord des renseignements sur ce que vous souhaitez réaliser comme travaux.
-  Ensuite demandez à 2 ou 3 entreprises (autre que votre connaissance).

Vous obtiendrez ainsi un aperçu assez complet de ce qui se fait couramment tant au niveau de la technique de mise en oeuvre que des prix pratiqués.



Une fois ces étapes réalisées, demandez à votre entrepreneur de réaliser un devis. Cela fera gagner du temps à votre connaissance et votre demande sera précise. Et plus la demande est précise, plus le prix est précis.

N'oubliez jamais qu'un devis est en quelque sorte un pari sur l'avenir pour l'entrepreneur qui vous remet prix. Ce n'est qu'une estimation. Et dans une estimation, on fait des suppositions qui sont parfois vraies mais parfois fausses aussi.

L'entrepreneur n'ayant pas envie de se tromper, en cas de doute, il aura tendance à augmenter son prix pour des postes dont il n'est pas certain de ce qu'il doit faire exactement.

### **En résumé:**

Plus votre demande est précise, plus le prix devrait être juste.

Mais voyons dans l'erreur n°3 pourquoi le manque de précision peut entraîner d'autres surcoûts évitables.



# Erreur n° 3

## Ne pas se fixer d'objectif précis

Cette erreur rejoint un peu l'erreur n°1. Se fixer un objectif précis permet de ne pas dévier de sa ligne de conduite.

C'est très utile quand vous devez prendre des décisions. Et je peux vous assurer que des décisions, vous allez devoir en prendre tout au long de vos travaux.

En sachant exactement le but de vos travaux, la destination de chaque pièce et en vous focalisant sur ces objectifs bien précis, votre tendance à dévier sera beaucoup moins grande.

### Exemple :

Votre architecte ou votre entrepreneur vous demande s'il faut placer des prises supplémentaires à un endroit. Souvent la suggestion paraît intéressante et dans la majorité des cas, vous accepterez.



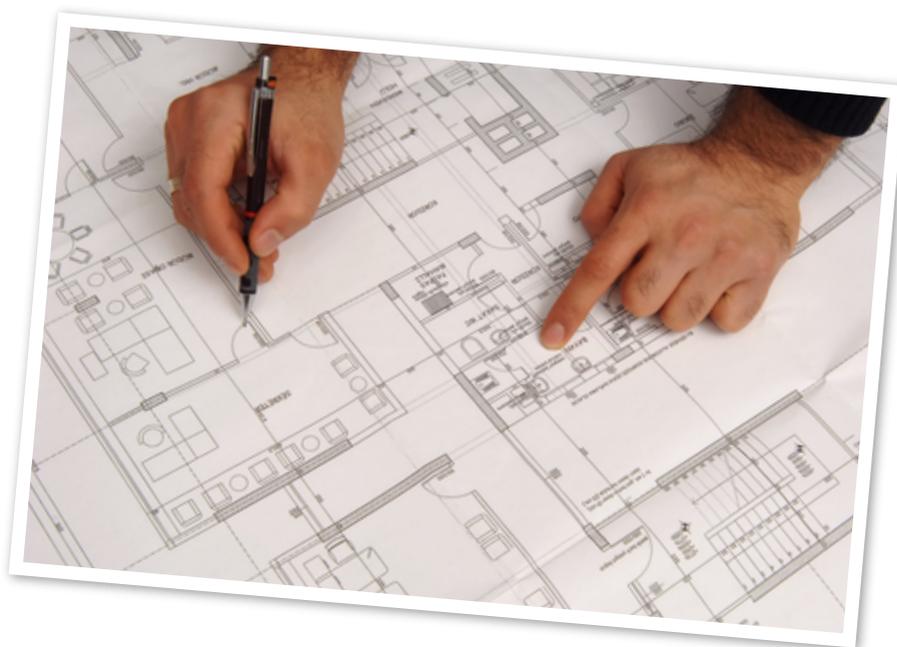


Mais en vous référant à vos objectifs définis au départ, vous allez probablement refuser et ainsi économiser ce supplément de prix non prévu.

Il en va de même pour tous les postes. Pensez toujours à votre objectif de départ.

Nous avons vu dans l'erreur n°2 qu'un manque de précision dans vos demandes peut entraîner un surcoût. Le fait de ne pas se fixer un objectif précis va avoir la même conséquence puisque l'entrepreneur aura une latitude pour vous remettre prix.

Autre point : il est, pour moi, important de préciser à votre architecte et/ou votre entrepreneur pourquoi vous voulez certains travaux. Cela leur permettra de comprendre votre démarche dans les travaux et ils peuvent vous suggérer des solutions alternatives parfois moins chères.



Mais attention, ces suggestions alternatives, vous ne les aurez en général que par des personnes expérimentées dans leur métier.

Si vous ne comprenez pas ce qu'ils vous proposent, demandez des explications plus claires et plus approfondies.

C'est votre droit car c'est vous qui payez.

# Erreur n° 4

## Négliger la coordination des entreprises

Cette erreur vous fera notamment perdre beaucoup de temps et les délais du chantier risquent de doubler. De plus, sans une bonne coordination, l'interaction entre chaque entreprise risque de tourner au cauchemar.



Prenons un exemple précis : l'électricien doit passer ses câbles dans la chape, il est donc logique que l'électricien intervienne avant que la chape en ciment soit réalisée. Rien que cette petite erreur peut avoir de grosses conséquences comme devoir casser dans la chape pour faire passer les câbles.

Et ceci intervient à chaque niveau des travaux.

Le suivi et le planning du chantier est un élément de réussite trop souvent négligé.

Il faut donc que chaque corps de métier sache quand il doit intervenir. Et ne pensez pas qu'ils vous préviendront si les câbles ne sont pas passés dans la chape par exemple.

Les ouvriers qui viennent travailler n'ont aucune vision globale du chantier. Donc quand ils arrivent sur chantier, c'est pour réaliser leur propre travail sans se soucier des autres travaux.

Ce qui m'amène à vous parler de la cinquième erreur.



## Erreur n° 5

### Absence de planning

Une entreprise doit souvent intervenir à différentes phases du chantier. Il est donc indispensable de planifier les travaux de tout le monde et de regarder le temps que prendra chaque intervention.

Vous conciliez tout cela dans un planning en terme de jours ouvrables, c'est-dire des jours de semaine (ne prenez pas les week-end ni les jours fériés et les congés).

Si vous faites des travaux devant se dérouler à l'extérieur, vous aurez peut-être des jours d'intempérie qui viendront se rajouter.

Prévoyez donc une certaine largesse dans votre planning sauf si les travaux extérieurs sont très limités et que vous les faites en été.



Les jours d'intempérie peuvent être des jours de pluie, de neige, de gel et parfois même de trop forte chaleur. Par exemple, quand il fait trop chaud, le plafonnage va sécher trop vite et se fissurer.



Dans un planning, différents corps de métier peuvent intervenir en même temps. Prenons le cas du chauffagiste qui pose ses tuyaux dans le sol et de l'électricien qui pose ses câbles également dans le sol.

Petite question : au cas où l'épaisseur de la chape ne permet pas de faire passer les câbles et les tuyaux de chauffage l'un au-dessus de l'autre sur la dalle de sol en béton, que faites-vous ? Qui a priorité pour placer sur le sol ses fournitures ? Le chauffagiste ou l'électricité ?

Réponse : c'est le chauffagiste qui placera ses tuyaux de chauffage fixés au sol en béton et l'électricien, en cas de croisement, devra creuser dans la dalle de béton pour passer en-dessous des tuyaux du chauffagiste à chaque croisement.

Mais ce cas est très rare. C'est quand vous n'avez que très peu d'épaisseur de chape.

### **En conclusion :**

Un bon planning vous permettra d'analyser les interactions entre chaque entreprise. De cette façon, vous pourrez anticiper les problèmes en discutant avec les entreprises concernées pour trouver une solution AVANT de débiter le chantier ou la phase problématique.



# Erreur n° 6

Ne pas garder une trace écrite de tous vos échanges avec les entreprises ou votre architecte



Vous connaissez certainement le dicton qui dit : "les écrits restent et les paroles s'envolent"

Il n'y a rien de plus vrai quand vous faites des travaux.

Chaque commande doit faire l'objet d'un contrat, d'un document signé, d'un fax ou de tout autre document prouvant que vous avez passé une commande pour des travaux bien précis.

Il est très important de tout décrire et d'expliquer dans ce document tout ce qui doit être réalisé (fourniture, main d'oeuvre, planning, délai, amendes de retard etc...).

Lors de l'exécution des travaux, si vous correspondez avec l'entreprise ou l'architecte, essayez de le faire via des documents écrits ou envoyés par mail ou par fax.

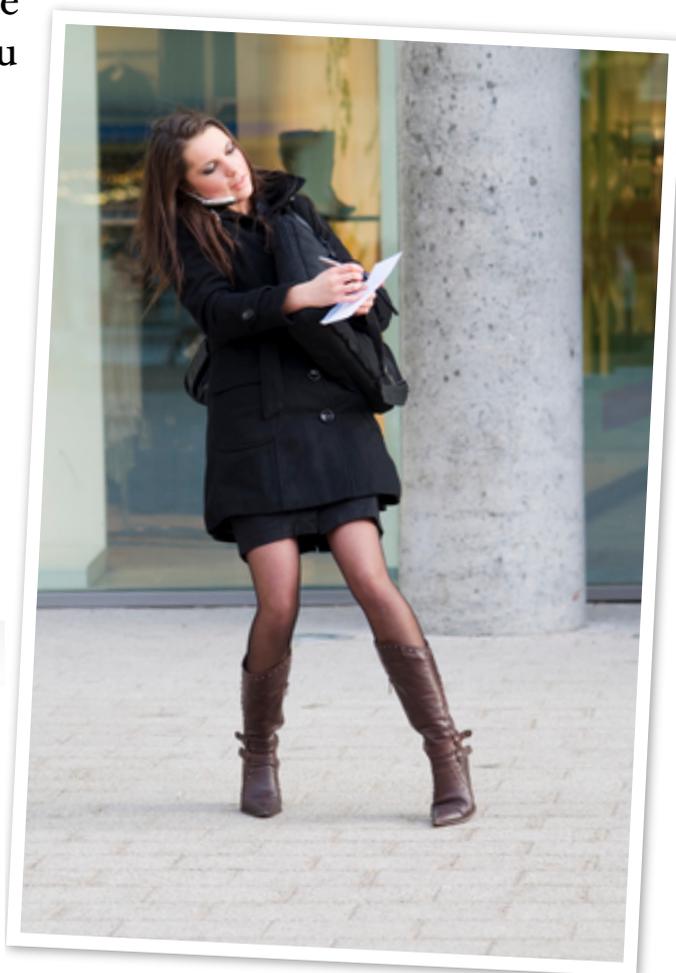
Parfois vous ferez des réunions sur chantier.

Dans ce cas, prenez la peine de faire un résumé de ce qui s'est dit et de l'envoyer à toutes les parties concernées.

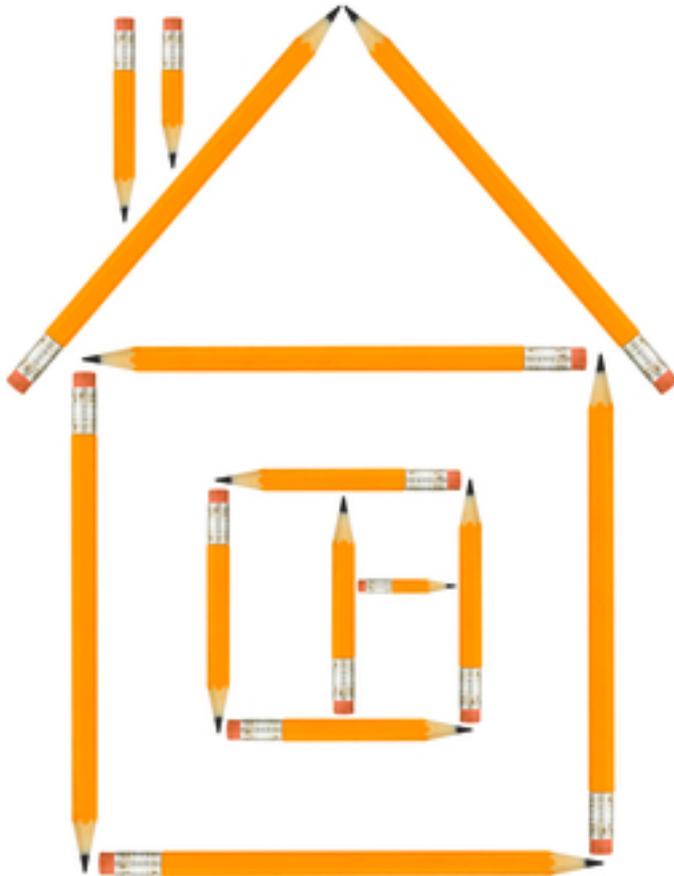
Il arrive souvent que tout le monde ne comprenne pas de la même façon ce qui s'est dit lors de la réunion de chantier.. Et ce n'est pas forcément une question de mauvaise volonté.

### **En conclusion:**

Toujours garder une trace écrite de toute décision (importante ou non).



# Conclusion



Que vous fassiez de gros travaux de rénovation ou bien simplement quelques petites améliorations, je vous conseille de bien vous préparer.

Vous aurez probablement des questions auxquelles vous ne saurez pas répondre.

Si c'est le cas, je vous invite à vous rendre sur mon blog [Renover.tv](http://Renover.tv) pour poser vos questions.

Vous y trouverez une série d'articles liés au thème de la rénovation.

Je réponds à tous les commentaires que l'on me soumet, alors profitez-en !

Ce n'est pas tous les jours que vous pouvez obtenir gratuitement des réponses d'un professionnel dont les recommandations seront indépendantes de la vente d'un produit.

Copyright © 2013, **Geoffroy Bossiroy**

*Tous droits réservés.*

*Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen, électronique ou mécanique, y compris, mais sans s'y limiter, sous forme d'enregistrements sonores, photocopies, télécopies, ou encore sous stockage d'information et systèmes d'extraction, sans l'autorisation écrite explicite de l'auteur ou de l'éditeur.*



*Ce livre est sous licence Creative Commons 3.0 « Paternité – Pas de modification », ce qui signifie que vous êtes libre de le distribuer à qui vous voulez, à condition de ne pas le modifier, ne pas le vendre, de toujours citer l'auteur Geoffroy Bossiroy et d'inclure un lien vers:*

**[www.renover.tv](http://www.renover.tv)**

Design: ***Ebook Factory***

*Fait à Binche, Belgique*

*Juin 2013*

# Travaux de rénovation

## 6 ERREURS A EVITER



### Crédits photos

Deposit Photos

Fotolia

iStockPhoto

Geoffroy Bossiroy