



© Renov Management

"Chez Thomas & Piron Rénovation, nous proposons des formules 'clé sur porte' pour des travaux de rénovation ou d'agrandissement, travaux exécutés par nos différentes équipes spécialisées. Si, pour les travaux qu'il envisage, le client n'a besoin que d'un seul corps de métier – pose de châssis ou d'un carrelage, par exemple – nous lui conseillons de prendre lui-même contact avec le corps de métier en question", explique Régis Moreau. On notera avec intérêt que lorsque leur client est limité dans son budget, certaines entreprises acceptent d'étaler les travaux dans le temps. C'est notamment le cas de Thomas & Piron et Bostoën. D'autres, plus classiquement, facturent au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

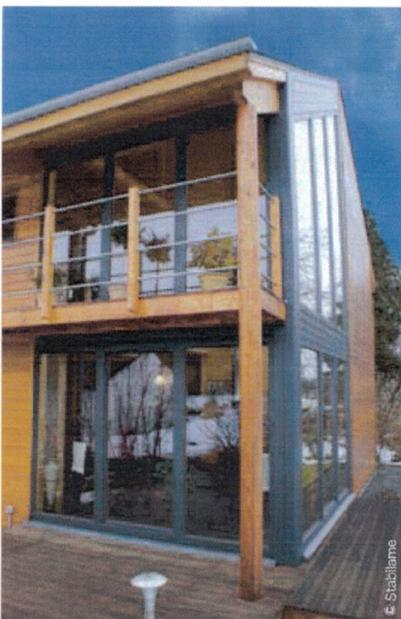
Les contrats

La loi Breyne ne s'applique pas aux travaux de rénovation. Généralement, les deux parties signent un contrat d'entreprise. On leur préfère parfois des contrats spécifiques aux travaux de rénovation qui, sur la base d'un devis, s'accompagnent alors d'une série de clauses administratives. Étant donné qu'il s'agit de rénovation, la réception des travaux se fait en une fois et non en deux, comme c'est le cas pour les constructions neuves (réception provisoire et réception définitive).

Et les entreprises générales classiques ?

Il n'a pas échappé aux entreprises générales classiques que leurs concurrents "clé sur porte" tentaient de s'implanter sur le marché de la rénovation. "La concurrence est forte mais nous avons pour nous notre flexibilité et le travail sur mesure", explique Robert Vanhecke, *general manager* de Renov Management. "Nous nous sommes spécialisés dans ce marché de niche. Les clients qui viennent nous voir avec leur architecte savent très exactement à quoi s'attendre et quels sont nos prix. Nous mettons en avant la qualité artisanale de notre travail. Nos ouvriers ont une longue expérience et l'amour du travail bien fait. Chez nous, pas de travail au noir ni de pseudo-indépendants. Nous réalisons tous types de travaux. Parfois cela se limite à une seule pièce, mais nous réalisons également très régulièrement des rénovations complètes de maisons ou d'appartements. Enfin, et je tiens à le souligner, nous sommes liés, par contrat, à une charte de qualité."

Comme pour une entreprise de construction "clé sur porte", il suffit d'un seul contrat. Ici aussi, le client ne traite qu'avec un interlocuteur. Bien entendu, si l'on fait



appel à plusieurs entrepreneurs, il faudra signer plusieurs contrats. Cela suppose plus de "paperasse", mais permettra de négocier des prix plus compétitifs. Dans ce cas, le rôle de l'architecte est également déterminant, car c'est lui qui se chargera de comparer les devis et d'assurer le suivi et le contrôle du chantier. Revers de la médaille : le risque de retards est multiplié par le nombre d'intervenants...

Des architectes sceptiques

De nombreux architectes indépendants restent sceptiques par rapport aux entreprises de construction "clé sur porte". Et le fait que les clients puissent faire appel à leur propre architecte n'y change rien. "De prime abord, les entreprises de construction "clé sur porte" devraient être capables de réaliser des travaux de rénovation", convient Steve Van Hoof, un architecte de Schilde. "À l'expérience, on constate toutefois que ce qui fait leur force – leur organisation bien huilée, leurs méthodes de travail – est parfaitement adapté à la construction neuve. Mais ce modèle est difficile à transposer en rénovation. Le travail est plus complexe et réserve bien souvent quelques surprises." Roel Bergen, architecte originaire de Testelt, pose crûment la question : "Savent-elles seulement ce qu'est le travail sur mesure ? Les entreprises générales traditionnelles

sont beaucoup plus flexibles et s'adaptent bien plus facilement aux imprévus." Pour sa part, Koen Vandaele, du bureau Archa, préfère ne pas généraliser : "Il existe des entreprises de construction "clé sur porte" capables d'effectuer de l'excellent travail, sachant utiliser leur savoir-faire dans un secteur qui, a priori, n'est pas le leur. Il arrive même qu'elles disposent de techniques plus poussées et soient mieux informées des dernières évolutions technologiques."

Conclusion

Les entreprises de construction "clé sur porte" ont d'incontestables atouts pour jouer un rôle en vue sur un marché de la rénovation en plein boom qui bénéficie toujours d'un taux de TVA réduit. À l'instar d'une construction neuve, elles prennent tout le projet en main, de sa conception à sa réalisation finale. Notons que le client n'a affaire qu'à une seule personne de contact, ce qui lui facilite grandement la vie. Il peut également choisir de travailler avec son propre architecte et l'imposer à la firme. Toutefois, les entrepreneurs classiques restent la meilleure option pour ceux qui n'envisagent que des travaux limités et attendent d'eux flexibilité et travail sur mesure.

Nos remerciements à ABS Bouwteam, BIK, Bostoan, Maisons Baijot, Qubo, Rénov Management, Thomas & Piron, Thuis Best, T-Palm, Verelst, Victor.