

# Travaux: quels sont les points essentiels ?



OBJECTIF  
LIBRE ET INDÉPENDANT

# TRAVAUX:

## Quels sont les points essentiels ?

Dans votre parcours d'investisseur, vous serez confronté, à un moment ou à un autre, à la nécessité de réaliser des travaux.

Il s'agira en effet soit de valoriser votre bien immobilier, soit de le maintenir en l'état.

Mais, pour que cette étape ne vous conduise pas à la banqueroute, nous avons quelques conseils à vous donner.

Il y a des postes pour lesquels vous devrez être particulièrement attentif et qui feront toute la différence.

Nous les avons rassemblés dans ce dossier.

Vous découvrirez comment évaluer si un poste nécessite une rénovation complète ou une simple remise au goût du jour.

Vous découvrirez aussi les budgets à prévoir en fonction de votre bien et de la quantité de travaux nécessaires.

Après cette lecture, vous devriez être capable d'y voir plus clair avant de vous engager dans des travaux et de mieux prévoir votre budget.



# Poste n°1 : La toiture

Toute votre vie, aussi bien vous que vos locataires, aurez besoin d'avoir un toit au-dessus de la tête. Hors de question de ne pas accorder toute votre attention à ce poste essentiel.



Un toit en bon état permet de se protéger de l'humidité et des variations de température. Il permet à la fois d'augmenter les performances énergétiques de votre logement et le niveau général de confort.

Pour vérifier si votre toit a besoin d'une rénovation, il faut d'abord vérifier visuellement son état général. S'il manque des tuiles, si elles sont cassées ou si vous constatez des traces d'humidité il est très probable que des travaux s'imposent.

Aussi, il est important de vérifier l'âge de votre toiture. Au-delà de 30 ans, votre toiture méritera sûrement des rénovations.

*Entrons maintenant dans le vif du sujet :*

Si vous décidez de rénover complètement votre toiture, nous vous recommandons de conserver les mêmes matériaux.

Par exemple, si votre bien a été conçu avec une couverture en tuile plate, nous vous recommandons de rester sur ce matériau car il est très probable qu'il soit le plus adapté à la pente de votre toit ainsi qu'aux conditions climatiques.

De plus, vous conservez l'aspect esthétique extérieur de votre immeuble et vous vous dispensez ainsi de nombreuses formalités administratives.

**Budget :**

- Couverture simple en tuile :
- Budget compris entre 15 000 et 30 000€ suivant la surface et la forme du toit
- Couverture en matériaux nobles (Zinc ou ardoise) :
- Budget compris entre 30 000 et 60 000€ suivant la surface et la forme du toit

**Astuces :**

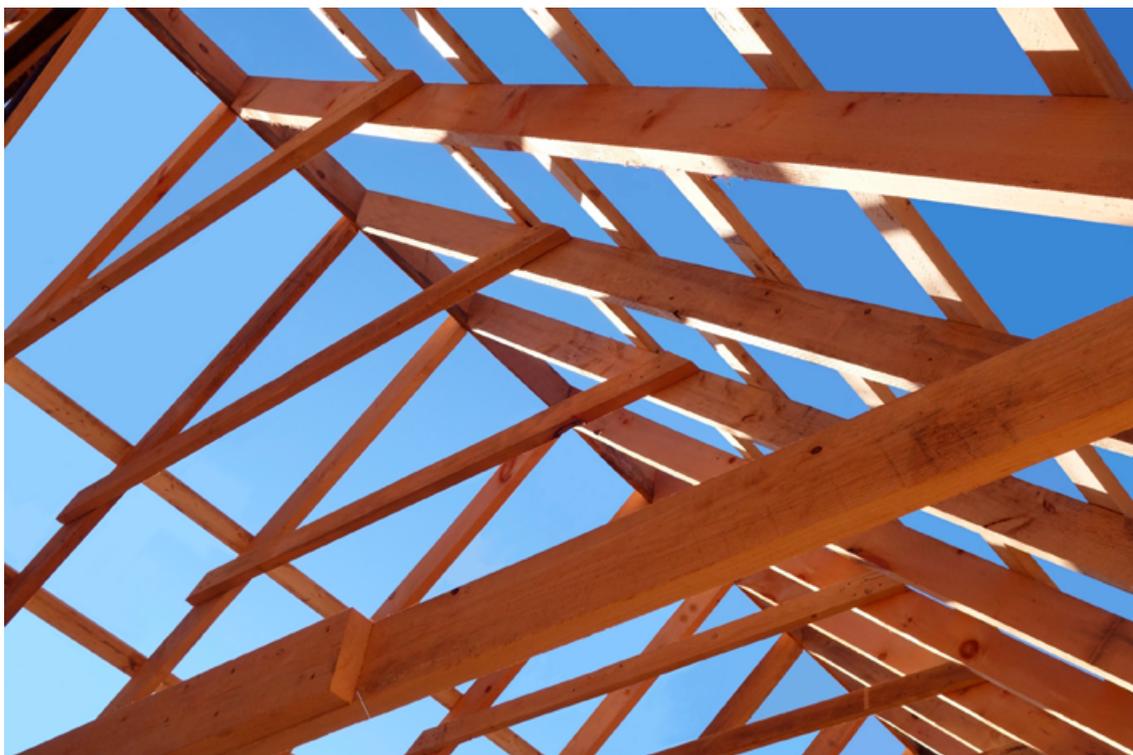
- Si vous avez de la mousse sur votre toit mais que son état général est encore correct, vous pouvez avoir recours à un simple démoussage. Le démoussage consiste en l'application d'un produit qui va détruire les mousses. Le produit sera naturellement évacué par les eaux de pluie.
- Si vous engagez des travaux de toiture, cela peut être une bonne occasion de refaire aussi les descentes d'eau qui peuvent générer des infiltrations si elles sont bouchées.

**Si vous envisagez de créer une surface habitable dans les combles de votre bien, ces travaux sont indispensables.**



# Poste n°2 : La charpente

La charpente est un point essentiel lorsque l'on effectue des travaux. C'est elle qui assure le soutien de votre toit. C'est un élément structurel fondamental de votre bien.



Pour évaluer l'état de charpente, deux éléments doivent retenir votre attention.

- **Les anomalies structurelles :**

Si vous constatez une déformation du bois ou un affaissement général de la charpente, il est très probable qu'une restauration soit nécessaire.

Si vous avez le moindre doute sur la solidité de la structure, prenez tout de suite contact avec un spécialiste, il en va de la **viabilité** de votre bien.

- **La présence d'insectes xylophages :**

Les termites sont un véritable fléau. Ces insectes sont capables de ronger votre charpente et de la rendre incapable d'assurer son rôle. Pour vérifier leur présence, il y a des signes qui ne trompent pas.

Si vous observez des petits trous dans la charpente, des traces de sciure au sol ou si avec une simple clef vous arrivez à gratter la charpente, des termites y ont sûrement trouvé refuge.

### Que faire ?

Vous devez prendre contact avec un spécialiste. En fonction de la gravité de l'infestation, vous pourrez soit :

- Avoir recours à une solution curative et détruire les nuisibles.
- Vous pourrez peut-être conserver la poutre infestée pendant quelques années.
- Prévoyez un budget compris entre **2 500 et 5 000€** pour cette solution.
- Remplacer la poutre voire la charpente complète.
- Prévoyez entre **8 000 et 15 000€** pour le changement complet d'une charpente d'un immeuble.

En **règle générale**, il faut prévoir un budget compris entre **40 et 60€ du m<sup>2</sup>** pour un changement de charpente pour les biens type corps de ferme.

**Si vous envisagez de refaire votre toit, cela peut être une belle opportunité de refaire votre charpente.**



# Poste n°3 : La chaudière

Une chaudière de bonne qualité permet d'améliorer notablement la performance énergétique ainsi que le confort général de votre bien.

Savoir reconnaître l'état d'une chaudière est crucial pour déterminer un budget de travaux.

Il existe deux cas de figure :

## La chaufferie en sous-sol

Si vous effectuez des travaux dans un immeuble, vous devrez sûrement faire des travaux dans une chaufferie de sous-sol.

C'est cette chaufferie qui permet de fournir à tout votre immeuble l'eau chaude de chauffage et parfois l'eau chaude sanitaire.

Avant toute chose, vous devez d'abord vérifier l'âge de votre unité de chauffage, le type d'énergie utilisée ainsi que l'historique des rapports de contrôles et d'entretien.

- La chaudière au fioul :

Avantages	Inconvénients
Vous n'avez pas à être relié au gaz de ville	Odeurs Remplir régulièrement la cuve Entretien plus cher car vous devrez entretenir le brûleur et l'unité centrale

- La chaudière au gaz

Avantages	Inconvénients
Performance Entretien plus facile	Prévoir de relier la chaudière au gaz de ville

Si vous décidez de changer votre chaudière au fioul pour une chaudière au gaz, voici le budget à prévoir :

- Acheminement du gaz si votre immeuble n'est pas relié : entre 1 500 et 2 000€
- Vidange, dégazage et évacuation de la cuve de fioul : entre 2 000 et 4 000€
- Nouvelle chaudière au gaz : Entre 5 000 et 10 000€ en fonction de la superficie à chauffer

## La chaudière individuelle

Si vous devez changer un ballon d'eau chaude électrique, prévoyez un budget entre 800 et 1 400€ en fonction de son volume et de son design.

# Poste n°4 : Le système électrique

Ce poste est sans doute le plus délicat car vous ne pourrez pas faire l'impasse sur les travaux pour la mise aux normes du système électrique de votre bien.

Il en va de votre sécurité et de celle de votre locataire.

Et, au moindre incident, votre assurance pourrait ne pas vous couvrir à cause d'un système électrique non réglementaire.

Mais, investir dans un nouveau système électrique peut aussi être une belle opportunité d'améliorer le confort de votre logement et de le revaloriser significativement !

Comment évaluer si des travaux sont à prévoir ?

## Regardez les installations !

Est-ce que les prises ont des têtes de terre ?



Est-ce que le panneau d'électricité a un disjoncteur général ?

Est-ce qu'il y a un compteur individuel par logement ?

Si vous avez le moindre doute, consultez un spécialiste !

**Budget :**

Pour une rénovation et mise aux normes complètes, prévoyez un budget compris entre 100 et 140€ du m<sup>2</sup>.

Si le système est déjà aux normes, voici le budget à prévoir en fonction des améliorations possibles :

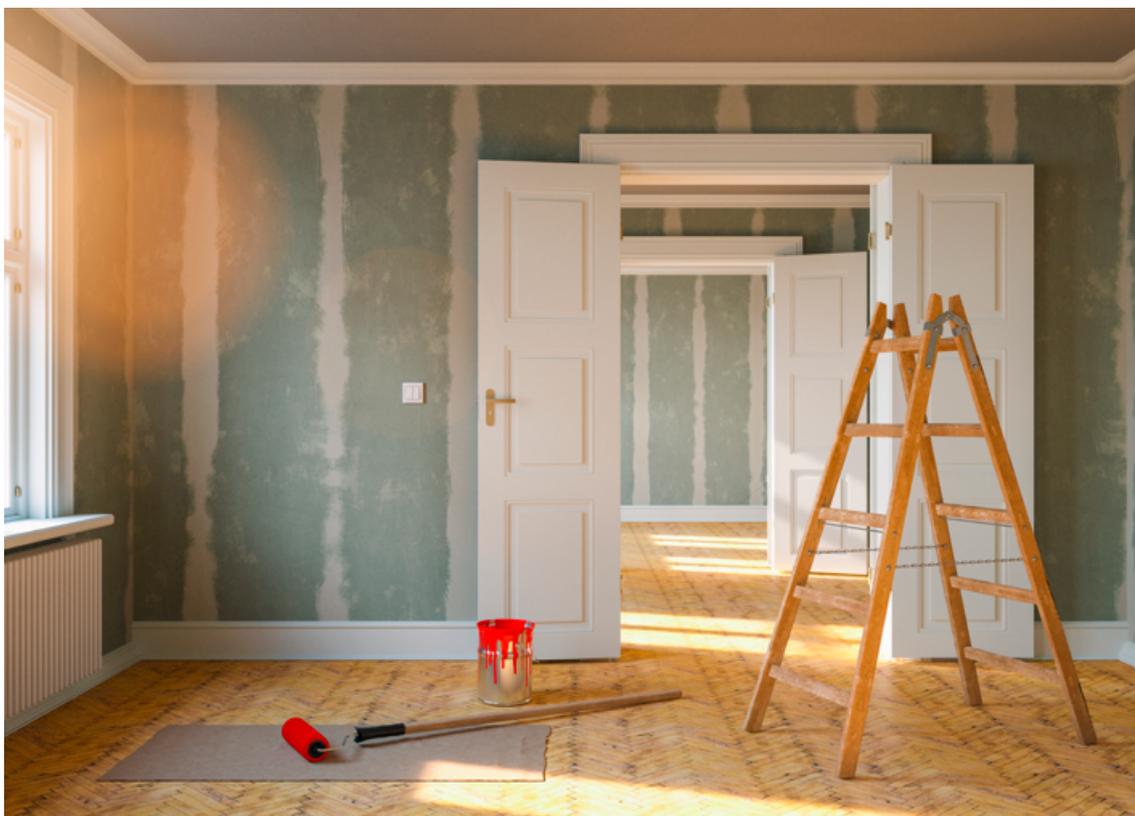
Lignes d'électricité courante supplémentaires : entre 145 et 160€ par ligne

Lignes de réseau internet : environ 130€ par ligne + entre 45 et 50€ par prise RJ 45

Lignes d'éclairage : entre 140 et 160€ par ligne avec la commande d'éclairage

Si vous décidez d'installer des lignes de réseau internet, vous devez prévoir l'installation d'un tableau de communication. Prévoyez un budget compris entre 450 et 600€.

**Cet investissement peut être un atout car de plus en plus de locataires souhaitent télétravailler. Un logement bénéficiant d'une telle installation pourra faire la différence !**



# Poste n°5 : L'isolation

Est-ce possible de faire l'impasse sur la question de l'isolation lorsque l'on se lance dans des travaux de rénovation ?

Non ! Vous êtes désormais obligé d'améliorer l'isolation de votre bien dès lors que vous vous lancez dans de la rénovation.

Mais au lieu d'y voir une contrainte, vous pouvez y voir une opportunité.

Améliorer l'isolation d'un logement, c'est diminuer la facture énergétique et surtout, améliorer le confort de celui-ci !

Il vous faudra alors travailler sur l'isolation de vos murs, de votre toiture et vos menuiseries (portes et fenêtres). Vous pourriez aussi en profiter pour améliorer l'isolation phonique globale de votre bien.

- Isolation intérieure des murs

Doubler les murs va vous permettre d'améliorer les performances énergétiques globales du logement.

Cela permettra aussi de faire passer dans les murs les canalisations et les câbles électriques

C'est un bon moyen pour repartir sur une feuille blanche lorsqu'il s'agira de faire les finitions esthétiques.

## **Budget :**

Pour une rénovation en mur opaque, comptez un budget entre 80 et 100€ du m<sup>2</sup>.

- Isolation intérieure de la couverture

En ce qui concerne l'isolation de votre toit, les gains espérés sont les mêmes.

## **Budget :**

Du fait de la difficulté supplémentaire lié à la forme du toit et aux critères plus strictes de performance, comptez un budget compris entre 120 et 150€ du m<sup>2</sup>.

- Les menuiseries

Si votre logement dispose encore de simple vitrage, il semble absolument nécessaire de passer à un double-vitrage pour les raisons de performance et de confort que nous avons évoquées précédemment.

## **Budget :**

Comptez environ 800 euros par fenêtre.

## Poste n°6 : Les sanitaires

Lorsque nous parlons des travaux, les sanitaires sont probablement le poste qui suscite le plus de fantasme en termes de coût.

Mais de quoi parlons-nous ?

Les sanitaires correspondent aux pièces d'eau. Il s'agit de la salle de bain et des toilettes. Une rénovation de qualité sur ces postes permet de s'affranchir de travaux pour de nombreuses années. Cela permet d'améliorer significativement le confort de votre logement.

La salle de bain est aussi un facteur déterminant pour créer l'effet coup de cœur pour de potentiels locataires. Une belle douche à l'italienne avec paroi en verre fait généralement plus d'effet qu'une vieille baignoire jaunâtre avec un rideau de douche qui colle.

Quel budget prévoir ?

- Rénovation complète d'une salle de bain

Dans ce cas de figure, il s'agit de refaire l'ensemble des canalisations et de l'électricité de la salle de bain. Tous les équipements et revêtements seront aussi remis au goût du jour.

Pour effectuer de tels travaux, prévoyez un budget compris entre 1200 et 1 600€ du m<sup>2</sup>.

- Embellissement d'une salle de bain

Ici, il s'agira seulement de changer les équipements et les revêtements de votre salle de bain. En moyenne, il faut compter entre 2 500€ et 3 500€ pour ce type de travaux. N'hésitez pas à investir dans des produits de qualité, vous gagnerez plusieurs années et ferez de belles économies sur le long terme !

- Rénovation des toilettes

Pour refaire des toilettes, vous avez deux solutions :

- Les toilettes suspendues :

**Budget :** entre 900 et 1 200€.

Ces toilettes permettent un nettoyage plus aisé et sont souvent plus esthétiques

- Les toilettes au sol

**Budget :** entre 400 et 600€

**Dans tous les cas, n'hésitez pas à avoir recours à différentes entreprises et faites faire des devis !**

**Mais il ne suffit pas de savoir faire des travaux de rénovation pour vivre de ses investissements. Il existe des dizaines d'autres choses à connaître et de pièges à éviter.**

Avant tout, gardez bien en tête que l'investissement immobilier est l'un des moyens les plus sûrs d'accéder rapidement à l'indépendance financière.

C'est en effet le seul investissement qui permet de faire travailler des sommes importantes TOUT DE SUITE, sans avoir à passer de longues années à les mettre de côté.

**Si vous voulez aller plus loin...**

... la première chose à faire est de SE FORMER.

En immobilier, les sommes en jeu sont énormes.

Il faut bien choisir son bien, son mode de location, sa fiscalité.

Mieux vaut mettre toutes les chances de son côté.

C'est pour cela que j'ai créé un Club, réservé aux personnes qui souhaitent se construire ou qui se sont construit un empire immobilier.

Il s'agit du *Club des Investisseurs Immobiliers*.

J'ai créé avec des amis de longue date, investisseurs immobiliers comme moi, ce club destiné à l'investissement dans la pierre, que nous considérons comme le fondement de toute indépendance financière.

**J'ai rassemblé autour de moi des experts et investisseurs hors pairs. Nous diffusons le 15 de chaque mois une publication absolument unique visant à se construire un patrimoine immobilier ultra-rentable en quelques années !**

Aujourd'hui, Le Club des Investisseurs Immobiliers compte plus de 10.000 membres, dans toute la France.

Nous partageons nos connaissances, nos trucs, nos bonnes affaires, via une publication mensuelle réservée aux membres.

Ces conseils sont rédigés par des professionnels qui vous racontent les dessous du marché, et par des investisseurs actifs qui font réellement fortune dans ce domaine.

L'objectif est de faire en sorte que chaque membre du Club puisse, en quelques années, se bâtir un patrimoine immobilier ultra-rentable.

Pour découvrir Le Club des Investisseurs Immobiliers

[Cliquez ICI](#)

A très vite,  
Guillaume  
Objectif Libre et Indépendant



## Mentions légales

Le contenu présenté ici et en annexe n'a qu'une portée informative et ne doit pas être appliqué sans un examen préalable et approfondi de la situation fiscale, patrimoniale et personnelle du client par un professionnel.

Le Client est seul responsable de l'utilisation de l'information fournie, sans qu'aucun recours contre la Société éditrice ne soit possible. La Société OLI Investissements SA n'est pas responsable en cas d'erreur, d'omission, d'investissement inopportun ou d'évolution du marché défavorable aux opérations réalisées.

Les informations délivrées ne constituent en aucune façon des recommandations personnalisées en vue de la réalisation de transactions et ne peuvent être assimilées à une prestation de conseil en investissement financier, ni à une incitation quelconque à acheter ou vendre des instruments financiers.

La Société éditrice met à disposition des informations générales qui ne tiennent pas compte des objectifs, de la situation financière ou des besoins du Client. Il est possible que des opérations d'investissement entraînent la perte d'une partie ou de la totalité des fonds ; personne ne doit donc spéculer avec un capital qu'il ne peut pas se permettre de perdre.

La société OLI Investissements SA n'est pas responsable de tout dommage indirect, notamment en ce qui concerne les pertes de profits et le manque à gagner engendrés par les investissements du Client.

Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement sur un marché financier.

### **Travaux : quels sont les points essentiels ?**

Un dossier de la lettre *Objectif Libre et Indépendant*

Directeur de la publication : Guillaume Leblanc