

# Entreprise de rénovations

## Données sur la branche

Les entreprises de rénovations constituent une ramification de la branche de la construction en Israël. Les rénovations de biens immobiliers sont effectuées pour des besoins de maintenance, de changement d'usage ou d'amélioration du bien immobilier.

La maintenance des biens immobiliers est indispensable pour garantir leur valeur et diminuer leur dépréciation. Le potentiel du marché est conséquent au nombre de biens immobiliers existant en Israël (appartements, bâtiments commerciaux, bureaux, etc.) et s'accroît en fonction de l'augmentation du nombre de biens immobiliers chaque année. Sont inscrits aujourd'hui dans le registre des entrepreneurs les entreprises de rénovations et d'expansion de bâtiments qui répondent aux conditions minimum. En outre, il existe sur le marché des centaines d'entrepreneurs non inscrits, mais aucune répression ne s'exerce pour empêcher leurs activités, tant qu'ils exécutent des travaux dans les limites budgétaires tolérées (aujourd'hui : jusqu'à 30 000 shekels).

## Subdivision dans la branche

L'activité des entreprises de rénovations est divisée en deux principaux domaines d'activité :

- Maintenance continue – cela inclut la peinture et l'entretien périodique des murs, les travaux d'électricité, de plomberie, etc.
- Travaux occasionnels dans des buts divers, comme par exemple : améliorations, expansion, changement d'usage du bâtiment. Il s'agit en général de travaux complexes s'étendant sur une période relativement longue, exigeant une planification et des changements structurels, avec parfois une addition ou la reconstruction de certaines parties.

## Caractéristiques du marché

La construction en général et les rénovations en particulier sont des branches exigeantes en main d'œuvre, aussi bien ouvriers professionnels que travailleurs non spécialisés.

Le niveau de compétence professionnelle parmi les personnes travaillant dans ce domaine est varié : dans ce secteur exercent des entrepreneurs et des ouvriers de degré professionnel très élevé côte à côte avec des incompetents non licenciés qui effectuent généralement des travaux de bas niveau.

Le marché est régi par des régulations et exige d'être porteur d'une licence. Cependant, la plupart des personnes travaillant dans ce secteur sont des entrepreneurs ne possédant pas de licence comme l'exige la loi.

Il existe plusieurs définitions concernant les entrepreneurs de rénovations :

- ◄ Entrepreneur clé / principal : l'entrepreneur responsable de la réalisation de tous les types de travaux effectués sur le chantier, travaillant et responsable vis à vis du client, employant des sous-traitants selon les besoins. Il est généralement ingénieur du bâtiment théorique ou technicien.
- ◄ Sous-traitant : responsable de l'exécution d'une tâche spécifique dans son domaine de compétence professionnelle.

## Concurrence

Le nombre des participants dans cette branche est élevé, et donc la concurrence y est dure. Dans l'analyse de la concurrence, il faut distinguer les travaux faisant l'objet d'un appel d'offre et les travaux individuels, qui ne sont pas donnés selon un appel d'offre.

## **Clientèle: la détermination du marché ciblé, son volume et sa segmentation**

On peut distinguer les clients du secteur en fonction d'un certain nombre de paramètres :

- Clients privés, faisant exécuter des rénovations dans une habitation leur appartenant, en opposition à des organisations (y compris des sociétés de logement) ou des clients commerciaux détenant divers genres de biens immobiliers, pour leur propre usage ou comme biens d'investissement. Ce marché fonctionne généralement d'après un devis.
- Clients commerciaux / organisations possédant différentes sortes de bâtiments selon les principales classifications telle que : habitations, industrie, bureaux et locaux commerciaux. Les types de bâtiments se distinguent selon des caractéristiques d'usage, des caractéristiques d'infrastructure comme la qualité et les standards de construction, la force des charges que le bâtiment peut supporter, etc. Ces caractéristiques déterminent la nature du travail des entrepreneurs du point de vue des matériaux, des outils et de la conception. Dans ce secteur, il est habituel d'obtenir des devis pour de petits travaux, et de faire un appel d'offres pour les travaux de grande envergure.

## **Fournisseurs**

Les entreprises de rénovations doivent faire appel à des fournisseurs dans deux domaines :

- ↳ Equipement et outillage.
- ↳ Matériaux et sous-traitants.

## **Moyens de marketing**

- ↳ Mise en rapport avec des architectes, des décorateurs ou des négociants en matériaux de construction servant de fournisseurs de travaux. Dans cette méthode, les connaissances et la réputation jouent un rôle prépondérant pour le premier contact. La fiabilité et la qualité permettront la poursuite des rapports.
- ↳ Inscription dans les pages jaunes, usage de correspondance directe et distribution de prospectus.
- ↳ Appels d'offres : le marché des appels d'offres constitue une part importante de la branche des rénovations. Les administrations, les entreprises nationales et les autorités locales sont obligées, d'après la loi, de publier des appels d'offres dans de nombreux cas. Afin de répondre à un appel d'offres, l'entrepreneur doit être inscrit au registre des entrepreneurs. La publication des appels d'offres se fait dans la presse quotidienne, dans les administrations et dans les publications spéciales.
- ↳ Panneaux sur les véhicules et sur les chantiers où s'effectuent des travaux.

Recommandations de bouche à oreille par les clients. La réputation, la fiabilité et la qualité ont une influence directe sur ce moyen de marketing.

## **Directions de développement pour l'avenir**

Le marché se développe en fonction des changements survenant dans la construction. Au fur et à mesure que se construisent de nouveaux bâtiments, les constructions existantes deviennent désuètes dans leur conception. La dépréciation physique survient selon le vieillissement des bâtiments ou du temps écoulé depuis la dernière rénovation.

En outre, le ralentissement dans le domaine de la construction risque de pousser une partie des clients potentiels à décider de rénover au lieu de déménager d'habitation ou de bureau.

## **Personnel**

La branche des rénovations emploie beaucoup de main d'œuvre, en partie professionnelle et en partie non spécialisée, et plusieurs branches professionnelles y sont actives : carreleurs, plombiers, soudeurs, maçons, électriciens et ouvriers non spécialisés.

L'emploi d'ouvriers peut se faire au jour le jour ou par emploi mensuel permanent. Le coût de la main d'œuvre varie de 150 à 600 shekels par jour en rapport direct avec le niveau de compétence professionnelle et selon le genre professionnel du travail.

## **Chiffre d'affaires et profit dans la branche**

Il existe deux méthodes de facturation pour les différentes méthodes de travail :

- ◀ Pour certains types de travaux exigeant l'intervention d'un sous-traitant, le devis de l'entrepreneur principal est supérieure de 10 à 15 % à celui du sous-traitant.
- ◀ Pour les travaux exécutés par l'entrepreneur lui-même, avec son équipe, le coût sera fondé sur le coût du travail, y compris la main d'œuvre, les matériaux et un coefficient de sécurité, multiplié par un facteur de 1,3 à 1,5.

Dans les deux méthodes, il faut tenir compte du coût de financement.

## **Conditions de paiement d'usage**

Clientèle:

Il n'y a pas de conditions de paiement général, mais il est habituel qu'un dépôt soit payé pour financer l'achat des matériaux. Par la suite, les paiements se dérouleront au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le dernier paiement s'effectuant après la fin des travaux. Les appels d'offres comportent généralement à l'avance les conditions de paiement en fonction de l'avancement prévu du projet.

Fournisseurs:

Etant donné que les coûts de financement, particulièrement pour des projets à long terme, incombent au moins en partie à l'entrepreneur, les fournisseurs accordent parfois eux-aussi des crédits à long terme. Ce genre de crédit concerne surtout des clients attirés, pour des quantités de ventes importantes. Pour les achats de petites quantités de matériaux, le paiement s'effectue habituellement selon les termes courant plus 60 jours ou courant plus 90 jours.

## **Licences et permis**

Un entrepreneur de rénovations exécutant des travaux pour 30 000 shekels ou plus (par commande individuelle) doit être inscrit au registre des entrepreneurs en tant qu'entrepreneur licencié (sous branche 131). Cette inscription exige une expérience vérifiée de deux ans (pour les ingénieurs de construction ou les architectes), de cinq ans (pour les ingénieurs pratiques ou les techniciens) ou de six ans comme contremaître. De plus, le fonctionnaire accordant les licences a le droit de vérifier les connaissances et la compétence professionnelle. Les ouvriers spécialisés travaillant de façon permanente dans une entreprise peuvent, sous certaines conditions, permettre à cette entreprise de bénéficier de leur expérience et d'être inscrite comme entreprise licenciée. Pour l'inscription dans la sous branche, d'autres conditions sont exigées, entre autres une plus longue expérience.

L'obtention d'un permis d'employer des travailleurs étrangers nécessite une demande auprès du service de l'emploi, avec une copie à l'Union des Entrepreneurs.

Un permis d'exploitation commerciale des autorités locales n'est pas exigé.

Pour certaines branches professionnelles, un permis spécifique est exigé, comme par exemple un certificat d'électricien pour accomplir des travaux d'électricité.

## **Adresses**

- ◀ Registre des Entrepreneurs – Ministère de la Construction et du Logement, Cité du Gouvernement, Jérusalem Est, tél. : 02 – 5847201.
- ◀ Union des Entrepreneurs et des Constructeurs en Israël, 18, rue Mikvé Israël, Tel Aviv, Tél. : 03- 5604701.

## **Recommandations**

Il est recommandé de s'assurer d'avoir tous les permis à l'avance, de travailler conformément aux standards requis et d'obtenir les permis des organismes habilités selon les besoins.

Pour les travaux complexes, il faut planifier un calendrier et bien organiser le déroulement des travaux. Les retards dans l'avancement des travaux affectent d'une part le degré de satisfaction des clients et d'autre part le financement du cours de la construction. Les

retards par rapport au calendrier sont parfois sanctionnés par de lourdes pénalités.

Il faut constamment comparer la rentabilité de l'achat d'équipement par rapport à la location de celui-ci, selon la fréquence de son emploi.

Il est conseillé de garder en mémoire que le facteur qualité est essentiel à l'édifice d'une réputation. L'insistance sur ce facteur évitera aussi les besoins d'effectuer des réparations de défauts et de refaire certains travaux.

Il est recommandé de recourir à l'assistance du centre MATI local (Centre de Développement des Petites Entreprises) pour monter et faire fonctionner l'affaire.