

Constructeur ou maître d'œuvre

Comparer les propositions à périmètre égal

Prix, prestations, contrats, délais et responsabilités : les questions à poser avant de choisir.

Le montant seul ne décrit pas la maison

Vous avez reçu deux propositions et leurs montants diffèrent. Avant de chercher laquelle est la plus intéressante, vérifiez qu'elles décrivent la même maison, les mêmes prestations et les mêmes missions. Un prix inférieur peut être une économie réelle ; il peut aussi correspondre à un autre périmètre.

Un exemple pour commencer

Une proposition mentionne « revêtements compris ». L'autre détaille les pièces, les surfaces, la fourniture et la pose. Ces libellés ne suffisent pas à comparer. Demandez à chacune la même précision : quels sols seront terminés et avec quelles prestations ? Cet exemple pédagogique ne décrit aucune offre réelle.

La comparaison se construit avec les documents

Réunissez les propositions et leurs annexes. Lisez ce guide, puis complétez la grille A/B jointe, même si vous ne disposez encore que d'une offre. Notez les références et les questions à poser. Une réponse manquante appelle une précision ; elle ne prouve pas qu'une prestation est absente.

Choisir ce que vous comprenez

La solution à retenir doit répondre à vos besoins, à votre budget et au niveau d'implication que vous souhaitez conserver. Les engagements écrits permettent d'identifier ce que chaque professionnel prend en charge et les décisions qui vous reviennent.

Ce guide concerne une maison individuelle neuve, principalement le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan et la maîtrise d'œuvre. Les extensions, rénovations et autres montages demandent une lecture adaptée. Il prépare vos échanges et ne remplace pas l'examen de votre contrat.

Comprendre les rôles et les contrats

Le nom du professionnel ne suffit pas à identifier ses engagements. Faites préciser le contrat proposé et la mission confiée.

Vous êtes le maître d'ouvrage

Vous faites réaliser le projet. Vous définissez vos besoins et votre budget, choisissez vos cocontractants et prenez les décisions qui vous appartiennent. L'accompagnement peut être étendu ; demandez comment il est organisé et quelles validations il nécessite.

Avec un constructeur en CCMI

Le CCMI encadre les engagements du constructeur pour la réalisation prévue au contrat. Vous signez avec lui ; il organise les intervenants relevant de son périmètre. Les travaux réservés et les prestations extérieures peuvent créer d'autres relations contractuelles. Le sur-mesure reste possible dans ce cadre.

Avec un maître d'œuvre

Sa mission peut comprendre la conception, la consultation, la direction des travaux et l'assistance à la réception. Vous signez séparément avec les entreprises de travaux. La maîtrise d'œuvre permet notamment de consulter plusieurs entreprises et de les choisir avec l'aide du maître d'œuvre. L'étendue de la mission et les honoraires doivent être explicités.

Deux organisations à lire ensemble

CCMI : vous → constructeur, pour les travaux convenus.

Maîtrise d'œuvre : vous → maître d'œuvre pour sa mission ; vous → entreprises pour leurs travaux.

Dans les deux cas, identifiez le responsable de chaque prestation et les documents qui vous engagent.

Un architecte peut exercer une mission de maîtrise d'œuvre, avec les règles propres à sa profession. Il existe aussi un CCMI sans fourniture de plan. Le montage réel détermine le cadre applicable : une appellation ne permet pas d'écarter un CCMI lorsqu'il est obligatoire.

Du montant annoncé au budget global

Comparez les montants TTC sur la même base et à la même date. Lisez le prix avec les plans, les descriptifs et les contrats.

Identifier la nature du montant

Une estimation de conception n'est pas le prix de marchés de travaux déjà signés. Dans une maîtrise d'œuvre, faites préciser la phase du chiffrage, les devis encore attendus et les honoraires séparés. La consultation des entreprises permet d'affiner le coût et de choisir les prestations.

Lire le prix convenu du CCMI

Le prix convenu est forfaitaire et définitif, sous réserve d'une révision prévue dans les conditions légales. Les travaux dont vous vous réservez l'exécution doivent être décrits et chiffrés. Le CCMI n'est donc pas automatiquement « tout compris ». Distinguez aussi les options et les dépenses extérieures au contrat, comme le terrain ou certains aménagements.

Ne compter chaque dépense qu'une fois

Pour chaque poste, relevez son périmètre, son montant et sa référence. S'il figure déjà dans la base, indiquez-le sans l'ajouter. Les honoraires, études, adaptations au sol et raccordements demandent une vérification explicite. Ce qui reste estimatif ou inconnu doit apparaître à part.

Expliquer ce qui pourrait faire évoluer le budget

Séparez une révision prévue, une modification que vous demandez et une dépense encore à définir. Une provision se justifie par des hypothèses identifiées ; elle ne rend pas légitime tout supplément demandé. Faites expliquer par écrit le fondement et les effets d'une évolution de prix.

Dans le CCMI avec fourniture de plan, vous pouvez demander au constructeur d'exécuter les travaux réservés aux prix et conditions du contrat dans les quatre mois suivant sa signature. Avant de vous réserver des travaux, examinez aussi votre disponibilité et leur effet sur l'emménagement.

Organisation et calendrier du projet

Une date visée, un planning de coordination et un délai contractuel ne portent pas le même engagement. Relevez qui s'engage et sur quoi.

Rendre le suivi concret

Qui prépare les consultations, suit les travaux, vous informe et vérifie les demandes de paiement ? Avec quelle mission et quels comptes rendus ? Repérez les validations qui vous reviennent et les décisions qui demandent votre disponibilité. Une coordination confiée doit être décrite, pas simplement annoncée.

Relier le délai à son point de départ

Dans un CCMI, le contrat indique notamment l'ouverture du chantier, le délai d'exécution et les pénalités de retard. En maîtrise d'œuvre, lisez le calendrier de la mission avec les délais des marchés des entreprises. Faites distinguer les conditions de démarrage, les travaux et les tâches restant avant l'emménagement.

Prévoir les modifications avant de les réaliser

Pour une modification, demandez une description, son prix, les éventuels honoraires et son effet sur le délai. En CCMI, un avenant signé doit préciser les changements avant leur exécution. Avec des marchés séparés, vérifiez les accords nécessaires auprès des intervenants concernés.

Savoir qui intervient si le chantier s'interrompt

Demandez la procédure, les interlocuteurs et les engagements applicables en cas de retard ou de défaillance. La garantie de livraison du CCMI prévoit l'intervention d'un garant dans les conditions légales. Avec des marchés séparés, faites préciser l'assistance du maître d'œuvre et les dispositions de chaque marché ; sa seule mission n'équivaut pas à cette garantie.

Pour comparer utilement, demandez la même réponse à A et B : « Quel document engage quel intervenant, pour quel délai, et que prévoit-il si l'engagement n'est pas tenu ? »

Ce que les protections couvrent

Vérifiez la protection, son objet et son justificatif. Une assurance contre certains dommages ne garantit pas, à elle seule, l'achèvement du chantier.

La garantie de livraison du CCMI

Elle protège contre l'inexécution ou la mauvaise exécution des travaux prévus au contrat, à prix et délais convenus. En cas de défaillance, le garant intervient selon le mécanisme légal. Demandez l'attestation correspondant à votre chantier. Le champ, les modalités et la franchise éventuelle doivent être lus ; ce n'est pas une couverture illimitée de toutes vos dépenses.

La responsabilité et l'assurance décennales

Elles concernent notamment les dommages graves qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. Selon leurs missions, entreprises, constructeurs et maîtres d'œuvre peuvent être concernés. Vérifiez les attestations, les activités couvertes et leur validité pour votre chantier, ainsi que l'assurance de responsabilité professionnelle adaptée.

L'assurance dommages-ouvrage

À souscrire par le maître d'ouvrage avant l'ouverture du chantier, elle préfinance les réparations des dommages relevant de sa couverture décennale, sans attendre la recherche des responsabilités. Elle se distingue de l'assurance des intervenants. Faites préciser qui organise la souscription et où son coût figure dans votre budget.

Les garanties après la réception

La réception est un jalon essentiel. Le parfait achèvement couvre pendant un an les désordres signalés dans les conditions prévues ; il est dû par l'entrepreneur. Le bon fonctionnement concerne certains équipements pendant deux ans ; la responsabilité décennale peut être engagée pendant dix ans. Leurs champs et conditions diffèrent. Identifiez qui vous assiste à la réception et suit les réserves.

Ces protections ne se résument pas à une case « oui ». Notez le document reçu, la personne ou l'opération couverte et la question restante. Un maître d'œuvre est lui aussi responsable de sa mission ; plusieurs contrats ne signifient pas absence de protection.

Préparer un choix éclairé

Une comparaison utile aboutit à des questions précises et à des réponses que vous pourrez conserver.

Réunir les bonnes pièces

Demandez les projets de contrats, les plans et descriptifs, la notice du CCMI le cas échéant, les devis des entreprises, la mission et les honoraires du maître d'œuvre, le calendrier et les justificatifs de garantie ou d'assurance. Notez leur version et les pièces encore attendues.

Faire préciser les écarts décisifs

La surface, les équipements et les finitions sont-ils comparables ? Quelles sommes sont documentées et lesquelles restent à estimer ? Qui porte les engagements importants pour vous ? Posez les mêmes questions aux deux interlocuteurs avant d'interpréter l'écart de montant.

Tenir compte de votre manière de vivre le projet

La qualité de conception, la clarté des explications et l'implication que vous souhaitez garder comptent aussi. Une solution moins chère peut être pertinente ; une prestation supplémentaire peut avoir de la valeur. Faites expliciter ce que vous obtenez et ce que vous prenez en charge.

Clarifier votre projet avec CELIA

La grille permet de préparer un échange sur votre maison, votre terrain et votre budget. Avec CELIA, faites préciser le périmètre proposé, l'accompagnement prévu et les décisions à préparer ensemble. Vous pouvez commencer avec les éléments déjà disponibles ; vous choisissez les documents que vous partagez.

[Échanger avec CELIA sur mon projet](#)

La grille jointe est personnelle et fonctionne aussi pour deux constructeurs ou deux maîtres d'œuvre. Elle ne donne aucune note automatique. Pour une question juridique sur vos engagements, sollicitez votre ADIL ou un professionnel compétent. Références vérifiées le 14 septembre 2026.

Votre comparaison

Propositions A et B

Identifiez la même maison et les documents comparés. Vous pouvez commencer avec une seule offre. Conservez une copie du PDF pour garder vos réponses.

Projet et terrain ou secteur

Date du point et priorités indispensables

Poste à comparer	Proposition A	Proposition B
Professionnel et cadre proposé Nom ou repère personnel ; CCMI avec ou sans plan, maîtrise d'œuvre, à préciser		
Documents et phase du projet Contrat, plan, notice, devis ; date/version et pièces encore attendues		
Maison et surfaces Surface et méthode de mesure, pièces, annexes, garage		
Finitions et équipements Sols, murs, cuisine, sanitaires, chauffage ; niveau de finition attendu		
Conception et usages Besoins essentiels, variantes prévues, adaptation au terrain		

Différences de projet à résoudre avant de comparer les prix

Donnez un code à vos documents (A1, B1...) et ajoutez page/date à chaque réponse. Les colonnes A et B n'attribuent aucune place par défaut à CELIA.

Prestations et honoraires

Pour chaque réponse : décrivez le périmètre, le montant TTC éventuel et la référence. Séparez prestation incluse ou non et montant contractuel ou estimé. Une case vide signifie « à préciser ».

Poste à comparer	Proposition A	Proposition B
Base annoncée TTC Montant, contractuel ou estimé, date et validité ; dépenses déjà intégrées		
Prestations et finitions Quantités, fournitures, pose, références ou choix autorisés		
Études Sol, structure, thermique ; qui commande, qui paie, résultat attendu		
Adaptation au terrain Terrassement, fondations, eaux, accès ; hypothèses prises en compte		
Raccordements et assainissement Réseau public, limite de parcelle, maison ; travaux et frais de chacun		
Honoraires et conception Mission, montant TTC, forfait ou assiette du pourcentage ; déjà inclus ?		
Travaux réservés ou exclus Description, coût et personne chargée de les faire réaliser		
Options et postes à chiffrer Choix retenus ou non ; quantité, estimation et réponse attendue		
Précisions ou références complémentaires à demander 		

Prestations : inclus / réservé / exclu / à préciser / sans objet justifié. Montants : contractuel / estimé / non chiffré. Ne rajoutez pas un honoraire ou une étude déjà compris dans la base.

Le budget jusqu'à l'emménagement

Inscrivez les montants TTC : D = documenté, E = estimé, ? = inconnu. Ajoutez la référence. Pour un poste déjà compris dans la base, écrivez « inclus » sans l'additionner.

Poste à comparer	Proposition A	Proposition B
Montant de base		
Travaux réservés et finitions		
Études et honoraires séparés		
Terrain et réseaux à compléter		
Assurances à votre charge		
Taxes et participations		
Terrain et frais d'acquisition		
Financement et transition		
Installation et extérieurs		
Révision et provision motivée		
Somme D des montants documentés		
Somme E des estimations à ajouter		
Total D + E (incomplet si ?)		

Postes inconnus, hypothèses de provision et pièces attendues (A / B)

Pas de calcul automatique. Une inconnue n'est pas zéro. Une provision ne valide pas un supplément réclamé ; son fondement doit être examiné. Ne comparez les totaux qu'avec leurs périmètres et hypothèses.

Contrats et coordination

Notez la personne engagée, sa mission et le document correspondant. La même question doit recevoir une réponse pour A et pour B.

Poste à comparer	Proposition A	Proposition B
Contrats à signer Nombre, signataires, mission ou travaux couverts par chacun		
Choix des entreprises Qui consulte, propose et choisit ? Quel rôle gardez-vous ?		
Coordination du chantier Responsable, étendue de mission, interlocuteur principal		
Suivi et décisions Contrôles, réunions, comptes rendus et validations du client		
Paielements et avancement Échéancier, destinataires, vérification avant règlement		
Modifications demandées Accord écrit, prix, honoraires éventuels et effet sur le délai		
Réception et réserves Assistance prévue, procès-verbal et suivi des reprises		

Ce que vous souhaitez déléguer ou faire préciser

Une mission de maîtrise d’œuvre peut être complète ou partielle. Dans un CCMI, vérifiez aussi les interfaces avec vos travaux réservés et les autres prestations hors contrat.

Délais et protections

Une mention « assuré » ou « délai prévu » ne suffit pas. Notez l’engagement, la référence et les justificatifs reçus ou attendus.

Poste à comparer	Proposition A	Proposition B
Démarrage et calendrier Conditions, point de départ, durée, jalons, emménagement visé		
Retard Qui s’engage ? Pénalités et conditions prévues ; document à lire		
Défaillance d’un intervenant Interlocuteur, procédure, assistance et mécanisme de reprise		
Garantie de livraison Si applicable : garant, bénéficiaire, chantier, conditions, attestation		
Assurances des professionnels Responsabilité professionnelle et décennale ; activités et validité		
Domages-ouvrage Souscription, périmètre, coût, assureur et justificatif attendu		
Après la réception Garanties applicables, démarches, délais et interlocuteurs		

Documents manquants et différences à faire expliquer

La garantie de livraison du CCMI a un objet distinct de la décennale et de la dommages-ouvrage. « Non renseigné » ne signifie pas « absent ». Justifiez toute mention « sans objet ».

Votre synthèse pour choisir

Retenez les écarts qui changent votre décision. Une proposition moins chère peut être adaptée ; l'important est de comprendre les prestations et engagements comparés.

Trois écarts déterminants et leur effet concret sur votre projet

Ce qui est compris et documenté pour A et B

Ce qui reste à préciser avant de décider

Questions identiques à poser aux deux interlocuteurs

Réponse ou pièce attendue, interlocuteur et date de retour

Vos priorités et le niveau d'implication que vous souhaitez garder

Prochaine action : préciser, ajuster, revoir une proposition ou préparer le choix

Vos réponses restent dans ce document. Enregistrez votre copie. Vous choisissez ce que vous partagez ; aucune transmission de vos offres ou de cette grille n'est nécessaire pour commencer un échange.

Clarifier mon projet avec CELIA