

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.