



GUIDE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les bonnes décisions, dans l'ordre, avant de construire.

*Un projet ne dérape pas à cause des travaux.
Il dérape à cause des décisions qu'on n'a pas prises à temps.*

Pourquoi ce guide

Construire, rénover ou transformer un bâtiment engage du capital, du temps et une exploitation future. La plupart des dérapages — budget qui glisse, délai qui s'allonge, malfaçons découvertes tard — ne naissent pas sur le chantier. **Ils naissent avant, dans des décisions floues ou prises trop tard.** Ce guide remet ces décisions dans l'ordre, du point de vue de celui qui paie.

Décision 01

Cadrer le besoin et l'usage

Avant le « combien ça coûte », le « pour quoi faire ». Définissez l'usage réel, les contraintes d'exploitation et l'horizon de votre actif. Un programme clair évite les arbitrages coûteux en cours de route.

La bonne question : *à quoi servira ce bâtiment dans dix ans ?*

Décision 02

Rénover, transformer ou construire ?

Le bon arbitrage dépend de l'état du bâti, du foncier, des délais et de la valeur visée. Transformer l'existant crée souvent plus de valeur que démolir — à condition de le décider sur des bases solides, pas par défaut.

La bonne question : *qu'est-ce qui crée le plus de valeur sur mon actif ?*

Décision 03

Penser l'exploitation dès le départ

Un bâtiment se vit surtout après la livraison. Charges, maintenance, réversibilité : ce qui coûte le moins à l'achat n'est pas toujours le moins cher sur la durée. Le bon repère, c'est le coût global, pas le prix d'achat.

La bonne question : *combien ce bâtiment coûtera-t-il à exploiter ?*

Décision 04

Exiger un prix ferme, pas une fourchette

Un budget flou devient toujours une facture, jamais l'inverse. Demandez un chiffrage poste par poste (DPGF), engagé par contrat. Vous comparez alors des offres réellement comparables, et vous savez ce que vous payez.

La bonne question : *le prix annoncé est-il ferme et détaillé ?*

Décision 05**Choisir la bonne méthode constructive**

Traditionnel, hors-site, préfabrication, BIM : aucune n'est « la » solution. La bonne méthode est celle qui sert votre projet — délai, accès au site, qualité, exploitation. Industrialiser n'a de sens que si cela réduit vos aléas.

La bonne question : *quelle méthode réduit le plus mes aléas ?*

Décision 06**Un seul interlocuteur responsable**

Un projet dérape surtout aux interfaces entre les lots. Une entreprise générale tous corps d'état (TCE) centralise le pilotage, coordonne les intervenants et porte la responsabilité de l'ensemble — vous n'avez qu'un seul vis-à-vis.

La bonne question : *qui est responsable de l'ensemble, du début à la fin ?*

Décision 07**Sécuriser le planning et les interfaces**

Un planning contractuel, des interfaces techniques calées en amont, chaque décision tracée. La complexité technique doit rester chez le constructeur — pas chez vous. Votre rôle est de décider, pas de coordonner des corps d'état.

La bonne question : *qui porte la complexité technique du projet ?*

Décision 08**Vérifier les garanties avant de signer**

Côté entreprise : parfait achèvement, biennale, décennale, responsabilité civile professionnelle. Côté maître d'ouvrage : la dommages-ouvrage, lorsqu'elle est requise, vous incombe. Vérifiez chaque couverture avant la signature, pas après la première fissure.

La bonne question : *toutes les garanties sont-elles couvertes et à jour ?*

La checklist, avant de lancer

Si vous pouvez répondre clairement à ces huit questions, votre projet part sur des bases saines.

Avant de signer, ai-je tranché...

- **L'usage** — à quoi servira le bâtiment, et pour combien de temps ?
- **L'arbitrage** — rénover, transformer ou construire ?
- **L'exploitation** — quel coût global, quelle maintenance ?
- **Le prix** — ferme et détaillé au poste (DPGF) ?
- **La méthode** — celle qui réduit le plus mes aléas ?
- **Le pilote** — un seul interlocuteur responsable de l'ensemble ?
- **Le planning** — contractuel, interfaces calées en amont ?
- **Les garanties** — toutes couvertes avant la signature ?

Le rôle de BAUDY. BAUDY Construction accompagne les maîtres d'ouvrage sur ces décisions — puis réalise les travaux en entreprise générale TCE, avec un interlocuteur unique, de l'étude à la livraison. La complexité reste chez nous ; vous gardez des décisions simples et lisibles.

Parlons de votre projet

01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr · baudyconstruction.fr
96 rue Paradis, 13006 Marseille