

BIBLIOTHÈQUE · CONSTRUIRE

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.

Maître d'ouvrage · lecture 5 min · document gratuit

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.

Les 8 décisions clés

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 périmètre chiffré, pas une fourchette

Un budget flou devient toujours une facture, jamais l'inverse. Demandez un chiffrage poste par poste (DPGF), sur un périmètre écrit, avec ses hypothèses et ses exclusions. Vous comparez alors des offres réellement comparables, et vous savez ce que vous payez — et ce qui, par nature, reste à découvrir dans un bâtiment existant.

La bonne question : *le prix annoncé est-il détaillé, et sur quel périmètre ?*

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 établi avec l'entreprise, des interfaces techniques calées en amont, chaque décision tracée. Les dates tiennent dans les deux sens : celles de l'entreprise, et celles auxquelles le maître d'ouvrage prend ses décisions. La complexité technique doit rester chez le constructeur — pas chez vous.

La bonne question : *qui porte la complexité technique du projet, et à quelles échéances dois-je décider ?*

Décision 08

Vérifier les garanties avant de signer

Parfait achèvement, biennale, décennale, dommages-ouvrage, responsabilité civile professionnelle. Un bon projet est aussi un projet assuré. Vérifiez la 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 — 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** — détaillé au poste (DPGF), périmètre, hypothèses et exclusions écrits ?
- **La méthode** — celle qui réduit le plus mes aléas ?
- **Le pilote** — un seul interlocuteur responsable de l'ensemble ?
- **Le planning** — établi avec l'entreprise, interfaces calées en amont, mes échéances de décision connues ?
- **Les garanties** — toutes couvertes avant la signature ?

La méthode BAUDY

Le rôle de BAUDY. BAUDY chiffre et organise les travaux aux côtés des concepteurs, puis les réalise en **entreprise générale TCE** jusqu'à la levée des réserves. Les décisions restent au maître d'ouvrage.

Un projet dessiné, un DCE en préparation ? Présentez-nous l'opération.

baudyconstruction.fr/contact · 01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr

Version en ligne : baudyconstruction.fr/guide-du-maitre-d-ouvrage/

BAUDY CONSTRUCTION — Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100 000 €. RCS Marseille 531 168 540 — 96 rue Paradis, 13006 Marseille · 01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr. Document d'information, non contractuel : seuls les documents contractuels remis au maître d'ouvrage (devis, DPGF, marché) engagent l'entreprise. © 2026 BAUDY Construction.