

## Maître d'œuvre ou constructeur :

### Comparatif, avantages et inconvénients.

	CCMI	MAITRE D'ŒUVRE
<b>LE PRIX</b>		
Marge du constructeur VS rémunération du maître d'œuvre	<b>De 25 à 35% du coût des travaux</b> Marge non connue lorsque vous signez un CCMI, elle intègre les frais commerciaux, frais de caution, redevances de franchisé, etc. Cependant, la standardisation et le volume important des commandes peuvent permettre de faire baisser le coût des matériaux par rapport à une construction en maîtrise d'œuvre. Il est très difficile de savoir si cette économie sur les matériaux permet de compenser la marge du constructeur. Chaque cas est unique. Globalement, moins vous demanderez de modifications, plus une maison de constructeur pourra être compétitive face à une maison avec maître d'œuvre.	<b>De 10 à 15% du coût des travaux</b> Connue de vous dès le départ, cette rémunération s'entend pour une mission complète (de la conception jusqu'à la livraison). Pour la comparer avec la marge du constructeur, il faut rajouter le coût des études de sol, thermiques, etc., soit 1 à 2% du coût des travaux. Ainsi, la rémunération du maître d'œuvre sera à peu près équivalente à la moitié de la marge du constructeur.
Respect du budget	<b>Garantie de livraison à prix convenu</b> Le prix est fixé au CCMI de façon globale et forfaitaire. Le constructeur a l'obligation d'avoir un garant (assurance ou établissement bancaire) se portant caution pour vous rembourser tout dépassement du prix convenu au CCMI. Sachez toutefois que pour faire jouer cette garantie, il vous en coûtera une franchise allant jusqu'à 5% du prix convenu.	<b>Budget contractuel</b> Le maître d'œuvre a une obligation de résultat sur le respect du budget : il doit vous fournir des devis d'artisans rentrant dans votre budget maximal. Vous pouvez faire jouer son assurance si jamais le budget n'était pas respecté. Le contrat de travaux avec les artisans est aussi à prix global et forfaitaire. Votre budget maximal définitif est ainsi connu dès la signature du contrat de maîtrise d'œuvre. Attention, des maîtres d'œuvre prévoient des marges de tolérance dans leur contrat : choisissez plutôt ceux qui n'en ont pas !
Plus-values et moins-values	<b>À négocier à chaque fois</b> - lorsque des économies sont trouvées en cours d'opération, vous n'avez pas la garantie que le constructeur vous fera bénéficier de la totalité de la moins-value. - quand vous voulez faire des modifications de prestations, vous êtes déjà lié au constructeur et vous ne connaissez pas le détail des prix unitaires du contrat. Vous pouvez alors difficilement juger si le tarif est raisonnable ou pas. - suivant les constructeurs, le prix fixé au CCMI peut augmenter entre la signature du contrat et le début du chantier selon l'indice BT01.	<b>Transparence et accompagnement</b> - en maîtrise d'œuvre, les économies qui sont trouvées sont obligatoirement et entièrement à votre bénéfice. - lorsque vous souhaitez modifier des prestations, les artisans auront l'obligation de garder les mêmes prix unitaires que ceux de leur contrat de travaux. Ainsi, le fait que vous soyez déjà lié avec eux ne leur permet pas d'être en position de force pour imposer leurs tarifs. De plus, un maître d'œuvre est là pour vous défendre. - il n'y a pas de notion de revalorisation suivant l'indice BT01 en maîtrise d'œuvre. Le budget maximal contractuel reste le même du début à la fin du contrat.

Modalités de paiement	<p><b>Suivant un échancier, avec acomptes</b>          Vous payez chaque phase suivant un échancier réglementé qui s'apparente à des acomptes. En effet, à chaque étape, vous payez plus que la valeur des travaux qui ont été réellement exécutés. À la réception, le rapport s'inverse puisqu'il reste un solde de 5% que vous verserez à la levée de toutes les éventuelles réserves (imperfections).</p>	<p><b>À l'avancement réel, sans acompte</b>          C'est la règle de base en maîtrise d'œuvre : chaque ouvrage est payé uniquement quand il est terminé et parfaitement réalisé. Une retenue de 5% minimum est appliquée sur les paiements aux artisans tout au long du chantier. Là aussi, les 5% leur sont versés après la réception, après levée des éventuelles réserves.</p>
-----------------------	--	---

CCMI		MAITRE D'ŒUVRE
<b>LES DELAIS</b>		
Respect des délais	<p><b>Garantie de livraison à délais convenus</b>          Le constructeur a l'obligation d'avoir un garant prenant le relai pour terminer la construction s'il venait à déposer le bilan. En cas de retard, la garantie vous verse également des pénalités de retard journalières, avec toutefois une franchise de 30 jours.</p>	<p><b>Délais de livraison contractuels</b>          Le planning détaillé d'exécution fait partie du contrat de travaux avec les artisans. Il y a un seul calendrier pour tous les artisans, ils sont ainsi solidaires du respect du planning général. En cas de dépassement de délais par un artisan (même pour une tâche intermédiaire), celui-ci vous verse des pénalités de retard journalières, dès le 1er jour de retard. En cas de dépôt de bilan d'un artisan, un nouvel artisan est choisi pour finir le travail.</p>
Durée du chantier	<p><b>Durée large</b>          Pour une maison de 100 m<sup>2</sup>, comptez entre 9 et 13 mois de travaux. L'échéancier de paiement fournit au constructeur une avance de trésorerie qui ne l'encourage pas vraiment à travailler à flux tendu.</p>	<p><b>Durée optimale</b>          Comptez entre 7 et 10 mois de chantier pour une maison de 100 m<sup>2</sup>. En maîtrise d'œuvre, il y a peu de temps morts. Vous ne fournissez aucun acompte aux artisans, donc tout le monde cherche à terminer les travaux dans des délais optimaux.</p>

CCMI		MAITRE D'ŒUVRE
<b>LA QUALITÉ DE CONCEPTION ET DE RÉALISATION</b>		
Personnalisation	<p><b>Personnalisation limitée</b>          La compétitivité du constructeur réside avant tout dans la standardisation des plans, des matériaux et des équipements. Généralement, il ne peut pas se permettre d'investir dans un temps de conception important. Même si quelques constructeurs déclarent faire du sur-mesure, il ne s'agira souvent que d'une légère adaptation d'un plan standard.</p>	<p><b>Personnalisation illimitée</b>          La conception sur mesure est le cœur de métier du maître d'œuvre. Il n'a aucun accord avec un fabricant ou un fournisseur de matériaux. Il conçoit selon votre cahier des charges. Vous l'aurez compris, c'est clairement le plus compétitif dans ce domaine.</p>
Qualité de conception	<p><b>Qualité aléatoire</b>          La conception n'est pas le cœur de métier du constructeur : vous trouverez ici de tout. La qualité dépend de la personne qui dessine ou adapte le plan chez le constructeur : bureau d'étude, dessinateur, parfois le commercial... Heureusement, les modèles-types de maison sont généralement bien pensés, mais hélas la</p>	<p><b>Le professionnel de la conception : l'architecte</b>          Il convient ici de faire la différence entre l'architecte et les autres maîtres d'œuvre. L'architecte est le seul professionnel formé à la conception et son titre garantit cette compétence. La qualité des maisons d'architecte est largement</p>

	façon dont la maison est implantée sur le terrain peut la rendre totalement inconfortable.	reconnue et elles offrent une bonne plus-value à la revente. Les maîtres d'œuvre non architectes sont quant à eux non réglementés et peuvent avoir des formations très variées.
Coordination et contrôle des artisans	<b>Juge et partie</b> La coordination et le contrôle des travaux est effectuée par le constructeur. Rappelons que le constructeur rémunère également les artisans, qui sont ses sous-traitants. Selon nous, cette situation pose un problème vis à vis du client. Le constructeur regardera-t-il son intérêt ou le vôtre ? Ne va-t-il pas être tenté de dissimuler des malfaçons puisque celles-ci vont lui coûter de l'argent ?	<b>Indépendance</b> La coordination et le contrôle des travaux est effectuée par le maître d'œuvre, professionnel totalement indépendant des artisans. En cas d'imperfection dans l'exécution des travaux, celui-ci prendra une décision qui va dans votre intérêt puisque vous le rémunérez pour ça et qu'il n'est pas financièrement lié aux artisans.

	CCMI	MAITRE D'ŒUVRE
<b>LE CONTRAT</b>		
Cadre légal et réglementation de la profession	<b>Une loi qui réglemente le CCMI</b> Le Contrat de Construction de Maison Individuelle est réglementé par la loi du 19 décembre 1990. Le législateur a prévu des garanties minimales obligatoires dans les CCMI pour la protection du consommateur. Cependant, la profession n'est pas réglementée et il n'y a pas de formation minimale pour être constructeur.	<b>Une seule profession réglementée : architecte</b> La profession d'architecte, ainsi que le contrat d'architecte, sont réglementés par la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture et par le code de déontologie des architectes. Ces textes garantissent entre autres les compétences de l'architecte, son indépendance et la protection du consommateur. Les maîtres d'œuvre non architectes n'ont pas de réglementation professionnelle et ne sont tenus qu'aux obligations propres à tout professionnel de la construction.
Etendue du contrat	<b>Attention aux travaux réservés</b> Les CCMI excluent souvent certains travaux importants, notamment les terrassements et en général tout ce qui est extérieur au modèle standard en lui-même. Ces travaux sont dépendants de chaque terrain et sont ainsi ceux qui présentent le plus de risques d'imprévu, et donc de plus-value. Les autres travaux souvent hors CCMI sont : évacuation et remise en place des terres, clôtures, portails, revêtement de voiries et terrasses, cuisine, peinture intérieure, revêtements de sols, placards. Vous devrez contracter directement avec les artisans concernés et les gérer vous-même. Tous les travaux dits "de finition" représentent de 25 à 50% du coût final de l'opération.	<b>Des travaux à la carte</b> Vous choisissez la liste des travaux à inclure dans le contrat de maîtrise d'œuvre. Rien ne peut la limiter.
Transparence	<b>Relativement opaque</b> L'idée de l'interlocuteur unique présente	<b>Rien à cacher</b> Le maître d'œuvre, responsable du suivi

	<p>l'avantage de ne pas avoir à vous soucier des "coulisses". Son inconvénient est qu'il vous rend le déroulement de l'opération relativement opaque.</p> <p>Combien coûte chaque élément de la construction ? Qui sont les sous-traitants ? Leur situation est-elle régulière ? Quelle marge prend le constructeur ? Vous ne pouvez pas le savoir.</p>	<p>des travaux, vous doit un total éclairage sur leur déroulement. Son devoir de conseil envers vous est immense.</p> <p>Vous savez combien coûte chaque élément et chaque intervenant.</p> <p>Vous recevez les comptes-rendus et vous avez un droit d'accès au chantier, aux réunions avec les artisans et aux plans techniques.</p>
Interlocuteurs	<p><b>Entreprise unique, interlocuteurs multiples</b></p> <p>La grande force du CCMI est sans doute l'interlocuteur unique. Ceci est cependant à nuancer car vous aurez souvent affaire à beaucoup d'interlocuteurs différents : commercial, directeur, bureau d'étude, secrétaire, conducteur de travaux, SAV. De plus, le turnover étant important chez les constructeurs, il n'est pas rare que le commercial ou le conducteur de chantier soient remplacés pendant l'opération. Et en plus, il y a bien sûr tous les artisans hors CCMI que nous avons listés plus haut.</p>	<p><b>Entreprises multiples, interlocuteur unique</b></p> <p>Le maître d'œuvre, surtout l'architecte, est dans la majorité des cas une seule et même personne. Il vous accompagne de la signature du contrat jusqu'à la livraison. Pendant le chantier, votre maître d'œuvre est votre interlocuteur principal, voire unique si vous le voulez. Il prend en compte vos remarques et les transmet aux artisans.</p>
Choix du terrain, du financement et des artisans	<p><b>Liberté de choix partielle</b></p> <p>Vous avez la totale liberté de choisir le terrain et le financement que vous voulez. Attention toutefois à certains commerciaux qui vous encourageront à prendre le package "terrain + maison" après avoir visité le terrain avec vous. Idem pour le financement, nous vous conseillons de le trouver vous-même.</p> <p>Par contre, vous ne pouvez pas choisir les artisans. Les sous-traitants et le montant de leur devis vous sont inconnus (bien que la loi oblige le constructeur à vous les communiquer et à vous les faire accepter).</p>	<p><b>Liberté de choix totale</b></p> <p>En maîtrise d'œuvre, il n'y a pas de terrain ou financement "appât". Vous choisissez un maître d'œuvre en qui vous avez confiance et sa rémunération ne dépend pas d'une offre promotionnelle.</p> <p>Pour le choix des artisans, il vous appartient totalement. Le maître d'œuvre vous propose les artisans qui présentent les garanties nécessaires et dont le devis est dans votre budget. Mais il ne peut pas vous forcer à contracter avec un artisan en qui vous n'avez pas confiance.</p>
Pièges à éviter	<p><b>Attention aux publicités trop alléchantes</b></p> <p>Le chiffre est suffisamment préoccupant pour le mentionner ici. La DGCCRF a récemment relevé des infractions chez près de 50% des constructeurs français. Les fraudes concernant notamment la publicité mensongère.</p> <p>Part des constructeurs en infraction : <b>49% en 2014, 40% 2015, 58% en 2017).</b></p>	<p><b>Attention aux maîtres d'œuvre "faux constructeurs"</b></p> <p>Certaines entreprises ont l'apparence et la méthode de travail de constructeurs, mais se déclarent comme maîtres d'œuvre ou économistes de la construction et ne proposent pas de CCMI. Elles ne font pas réellement de la maîtrise d'œuvre et contreviennent à tout principe de transparence et indépendance. Également épinglées par la DGCCRF, elles sont à fuir.</p>

	CCMI	MAITRE D'ŒUVRE
<b>LES GARANTIES LEGALES</b>		
<b>Garantie de parfait achèvement (1 an)</b>	Incluse	Incluse dans le contrat de travaux
<b>Garantie de bon fonctionnement (2 ans)</b>	Incluse	Incluse
<b>Garantie responsabilité civile</b>	Incluse	Incluse
<b>Garantie décennale (10 ans)</b>	Incluse	Incluse
<b>Garantie dommages-ouvrages (10 ans)</b>	A prendre directement par le client (obligatoire), parfois incluse dans le CCMI	A prendre directement par le client (obligatoire)

## POUR RESUMER

Si vous avez un projet de construction et que vous êtes en pleine réflexions, les questions suivantes peuvent vous aider à faire votre choix.

- *Selon vous, construire une maison est avant tout un acte d'achat et vous voulez voir ce que vous achetez avant de vous lancer ?*
- *Choisir un modèle de maison et d'agencement intérieur n'est pas un problème pour vous ?*
- *Vous n'attachez pas d'importance aux couts séparés des missions ?*
- *Vous êtes rassuré à l'idée de choisir une maison standard déjà conçue ?*
- *Vous ne demanderez pas de modifications par la suite ?*
  - Alors **faites appel à un constructeur.**
- *Pour vous, construire une maison est d'abord un projet de vie, qui demande à être conçu pour vous et avec vous ?*
- *Vous souhaitez une opération transparente et être accompagné par un professionnel indépendant qui vous défend ?*
- *Vous souhaitez connaître les couts exacts des travaux et vous appréciez que les honoraires soient dissociés entre la prestation de service du maître d'œuvre et les artisans ?*
- *Une personnalisation des prestations sera forcément nécessaire selon vous ?*
- *Vous pensez que vous pourrez changer d'avis au cours de l'opération et demander des modifications ?*
  - Alors, **n'hésitez pas à me contacter.**



**CAMO**

Maître d'oeuvre / Economiste BTP

Etudes - Conseils - Assistance et Maitrise d'Oeuvre