

---

# ZAF BAT

LE SAVOIR · GUIDE PROPRIÉTAIRE

GUIDE PRATIQUE

## 7 erreurs qui font *déraper* un chantier.

*Les pièges classiques d'une construction au Maroc — et le réflexe simple qui vous en protège, à chaque fois.*

## Le hasard n'y est *presque pour rien*.

Quand un chantier dérape, ce n'est presque jamais de la malchance. C'est, à chaque fois, l'une des mêmes erreurs — commises au tout début, et payées à la fin.

9/10

À l'échelle mondiale, neuf grands projets de construction sur dix dépassent leur budget — un schéma constant depuis 70 ans, sur tous les continents.

Recherche du Pr. Bent Flyvbjerg, Université d'Oxford.

La bonne nouvelle : ces erreurs sont connues, et chacune a un antidote simple. Les voici, dans l'ordre où elles surviennent.

# Avant et au démarrage.

---

## 1 Signer un devis sans le vérifier

Conséquence : les surcoûts sont déjà programmés, cachés dans des postes gonflés ou absents.

**Le réflexe** : faire auditer le devis ligne par ligne, à périmètre égal, avant toute signature.

---

## 2 Démarrer sans plans ni chiffrage validés à 100 %

Conséquence : les arbitrages se prennent en urgence, sur le chantier, au pire moment et au pire prix.

**Le réflexe** : tout valider en amont — conception, budget, planning. On ne lance rien d'incertain.

---

## 3 Choisir l'entrepreneur sur le seul prix

Conséquence : le moins-disant rattrape sa marge en avenants, en malfaçons, ou en abandon.

**Le réflexe** : sélectionner sur une grille (références, capacité, assurances, classification), pas sur un chiffre.

---

## 4 Payer en avance sur l'avancement réel

Conséquence : vous financez ce qui n'est pas fait ; le rapport de force bascule contre vous.

**Le réflexe** : des décaissements liés à des procès-verbaux d'avancement signés, jamais à une date.

---

## Pendant l'exécution.

---

### 5 Construire sans tiers de confiance sur les fonds

Conséquence : votre argent et celui du chantier se mélangent ; en cas de litige, tout se complique.

**Le réflexe** : un séquestre notarial à votre nom — aucun décaissement sans procès-verbal et votre signature.

---

### 6 Aucun contrat écrit, jalonné, à pénalités

Conséquence : les retards et les écarts n'ont aucune sanction ; votre seul recours devient le tribunal.

**Le réflexe** : un contrat-cadre notarié, avec jalons, pénalités symétriques et clauses de sortie.

---

### 7 Aucune supervision indépendante — surtout à distance

Conséquence : personne dont le métier est de défendre vos intérêts ; les problèmes se découvrent trop tard.

**Le réflexe** : un reporting signé régulier et un œil technique sur site, chaque semaine, à votre place.

---

#### LE FIL ROUGE DES SEPT ERREURS

*Toutes ont la même racine : l'absence d'une direction dont le seul intérêt est le vôtre. C'est exactement ce qui apporte un maître d'ouvrage délégué.*

[Faire auditer mon projet →](#)

[Mon chantier dérape déjà →](#)

Statistique : B. Flyvbjerg, « What You Should Know About Megaprojects and Why », Project Management Journal, 2014 (Université d'Oxford). Ce guide est informatif et ne remplace pas un conseil personnalisé.

## Nos affirmations, *vérifiables*.

---

Ce guide cite ses sources. Chaque référence ci-dessous renvoie, autant que possible, au texte officiel ou à l'autorité compétente.

### [1] B. Flyvbjerg — What You Should Know About Megaprojects and Why (2014)

Project Management Journal (Université d'Oxford). Source du chiffre « 9 projets sur 10 hors budget ». [arxiv.org/pdf/1409.0003](https://arxiv.org/pdf/1409.0003)

---

### [2] McKinsey Global Institute — Reinventing Construction (2017)

Données sur les surcoûts et la productivité du secteur. [mckinsey.com](https://mckinsey.com)

---

Document informatif — il ne remplace pas un conseil juridique, technique ou financier personnalisé. Sources vérifiées en juin 2026.