
ZAF BAT

LE SAVOIR · GUIDE PROPRIÉTAIRE

GUIDE PRATIQUE

Vérifier un devis de *construction*.

Ne plus jamais signer à l'aveugle. Repérer les postes surévalués, les oublis volontaires, et le vrai coût caché.

Tout se joue *avant* le premier coffrage.

La plupart des dépassements de budget ne naissent pas sur le chantier. Ils sont déjà *écrits dans le devis* que vous vous apprêtez à signer. Un devis flou, sous-estimé ou incomplet, et le dérapage est programmé — vous ne le découvrirez que des mois plus tard, facture après facture.

Ce guide vous donne le regard d'un maître d'ouvrage : comment lire un devis ligne par ligne, ce qui doit vous alerter, et ce qui manque presque toujours. Vingt minutes de lecture peuvent vous épargner des dizaines de milliers de dirhams.

La règle : un prix bas n'est pas une bonne nouvelle. C'est souvent le signe d'un devis incomplet — les postes manquants reviendront en avenants, au prix fort, une fois que vous serez engagé.

Ce qu'un devis sérieux *doit contenir*.

Un devis professionnel n'est pas une page avec un prix global. C'est un document détaillé, vérifiable poste par poste.

Un découpage par lots

Gros œuvre, second œuvre, lots techniques (plomberie, électricité, étanchéité), finitions, VRD. Chaque lot doit être identifiable et chiffré séparément.

Des quantités (le métré)

Mètres cubes de béton, tonnes d'acier, mètres carrés de carrelage... Sans quantités, le prix n'est pas vérifiable — exigez le métré.

Des prix unitaires

Le prix au m³, au m², à l'unité. C'est ce qui permet de comparer, de négocier, et de contrôler la facturation au fil du chantier.

Un descriptif technique (CCTP)

La qualité des matériaux (classe de béton, type d'acier, marque d'étanchéité). « Carrelage » ne veut rien dire : un carrelage à 80 DH/m² et un à 300 DH/m² ne sont pas le même projet.

Où se cache *la marge*.

Certains postes, techniques et peu lisibles pour un non-spécialiste, sont les endroits favoris du gonflement. À regarder de près :

Le ferrailage	Surdimensionné « par sécurité », ou facturé en tonnage supérieur au mètre réel. Demandez le ratio kg d'acier / m ³ de béton.
Le terrassement	Volumes de déblais souvent gonflés. Exigez un mètre sur la base d'un relevé, pas une estimation ronde.
L'étanchéité & la toiture	Surfaces surestimées, complexité majorée. Vérifiez les m ² réels et le système prescrit.
Les « forfaits » flous	Un poste « divers et imprévu » à 10–15 % sans détail est une porte ouverte. Exigez le détail ou plafonnez-le.

Ordres de grandeur indicatifs : sur une villa, le gros œuvre pèse souvent une part majeure du budget. Un poste qui s'écarte nettement des usages mérite une explication écrite — pas un haussement d'épaules.

Ce qui manque *exprès*.

Un devis « attractif » l'est souvent parce qu'il a discrètement laissé de côté ce qui coûte cher. Ces postes reviendront — en avenants.

Les raccordements (VRD)

Eau, électricité, assainissement, voirie d'accès. Souvent absents, parfois très coûteux selon l'éloignement des réseaux.

Les taxes & autorisations

Permis, taxes locales, frais d'urbanisme. Rarement dans le devis entreprise, toujours à votre charge.

Les honoraires

Architecte, ingénieur, topographe, laboratoire, bureau de contrôle. À budgéter dès le départ.

Les finitions « hors lot »

Cuisine, dressings, aménagements extérieurs, piscine. Souvent renvoyés à « plus tard », jamais chiffrés.

Le bon réflexe : ne comparez jamais deux devis sur le seul total. Comparez-les **poste par poste, à périmètre égal**. Le moins cher en apparence est souvent le plus cher à l'arrivée.

Douze vérifications. *À cocher.*

- | | |
|---|--|
| ✓ Le devis est découpé par lots identifiables | ✓ Les raccordements (VRD) sont inclus ou chiffrés |
| ✓ Chaque poste a une quantité (métré) et un prix unitaire | ✓ Les taxes & autorisations sont identifiées |
| ✓ La qualité des matériaux est précisée (CCTP) | ✓ Les honoraires sont budgétés |
| ✓ Le ratio acier / béton est cohérent | ✓ Le planning et les pénalités de retard figurent |
| ✓ Les volumes de terrassement sont justifiés | ✓ Les modalités de paiement suivent l'avancement réel |
| ✓ Aucun forfait « divers » non détaillé > 10 % | ✓ Le devis est daté, signé, et a une durée de validité |

Si vous cochez moins de dix cases sur douze, ne signez pas encore. Le devis n'est pas prêt — et vous non plus.

Ce que vous ne pouvez pas voir *seul*.

Lire un devis avec méthode vous protège déjà beaucoup. Mais certains écarts — un mètre gonflé, un système technique inadapté, un poste absent — ne se voient qu'avec l'œil d'un ingénieur et d'un financier.

C'est précisément le rôle d'un **audit indépendant** : faire vérifier votre devis, ligne par ligne, par quelqu'un dont le seul intérêt est le vôtre — ni l'entrepreneur, ni le vendeur. Vous repartez avec un rapport clair, des arguments de négociation, et la tranquillité de signer en connaissance de cause.

LE PRINCIPE ZAF BAT

*Nous ne construisons pas votre villa pour ensuite nous juger nous-mêmes. Nous sommes **maître d'ouvrage délégué** : votre regard indépendant, du devis à la livraison.*

[Faire vérifier mon devis →](#)

zafbat.ma · contact@zafbat.ma · +212 717 380 728
Casablanca · Rabat · Salé · Marrakech · Tanger

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] Règlement de Construction Parasismique — RPS 2000 (version 2011)

Référentiel sismique marocain, base du contrôle de la structure et du ferrailage.

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

Ampleur des dépassements de coûts et de délais dans la construction. [mckinsey.com](https://www.mckinsey.com)

[3] Normes Marocaines (NM) & pratique de la maîtrise d'ouvrage

Référentiels de qualité des matériaux (béton, acier) et règles de l'art mobilisés dans l'analyse d'un devis.

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