

Comment comparer trois devis de travaux

Trois prix différents ne veulent pas dire trois fois la même prestation. Voici comment les rendre réellement comparables.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web** : evoltech.biz/guides/comparer-devis-travaux-copropriete

Le problème

Trois entreprises consultées, trois montants. L'écart peut atteindre 40 % sans que personne ne sache pourquoi. En assemblée générale, la question tombe toujours : « pourquoi le moins cher n'est pas retenu ? » Sans méthode de comparaison, la réponse est difficile à défendre.

Dans la majorité des cas, l'écart ne vient pas du prix unitaire mais du **périmètre** : ce que chaque devis inclut, et surtout ce qu'il n'inclut pas.

À retenir en trois points

1. **On ne compare pas des prix, on compare des périmètres.** Un devis moins cher est souvent un devis moins complet.
2. **Ce qui n'est pas écrit finit en travaux supplémentaires.** Les exclusions et les hypothèses comptent autant que les lignes chiffrées.
3. **Une base commune est indispensable.** Sans cahier des charges identique, la comparaison n'a pas de valeur.

Les étapes

1. Poser une base commune avant de consulter

Transmettre aux entreprises le même descriptif : nature des travaux, localisation précise, quantités estimées, contraintes d'accès, contraintes d'occupation, délais souhaités. Sans cela, chacune chiffre ce qu'elle a compris.

2. Exiger un décomposé, pas un prix global

Un montant unique n'est pas comparable. Une décomposition par poste (DPGF) permet d'aligner les offres ligne à ligne et de voir qui a oublié quoi.

3. Aligner les devis poste par poste

Reprendre les trois devis dans un tableau, une ligne par poste. Les postes présents chez une seule entreprise sont les plus instructifs : soit les autres les ont oubliés, soit ils sont inutiles.

4. Lire les exclusions

C'est souvent la partie la moins lue et la plus coûteuse. Échafaudage, protections, évacuation des déchets, reprise des supports, travaux de nuit, remise en état : leur absence explique la plupart des écarts.

5. Vérifier les hypothèses

Un devis repose sur des hypothèses : état du support, surfaces réelles, absence d'amiante, accès disponible. Si une hypothèse est fausse, le prix change. Mieux vaut le savoir avant le vote.

6. Contrôler les pièces administratives

Assurance décennale en cours de validité et couvrant l'activité concernée, RC professionnelle, attestation de vigilance URSSAF, KBis. Une attestation se vérifie à la date des travaux, pas à la date du devis.

Les erreurs fréquentes

- ☐ Comparer trois totaux TTC sans regarder le détail.
- ☐ Consulter trois entreprises sur trois descriptifs différents.
- ☐ Écarter la mieux-disante sans expliquer l'écart de périmètre en AG.
- ☐ Oublier de vérifier la validité de l'assurance à la date prévue des travaux.
- ☐ Négliger les postes « annexes » (échafaudage, protections) qui pèsent lourd.

La checklist

- ☐ Les trois devis répondent-ils au même descriptif ?
- ☐ Chaque devis est-il décomposé par poste, avec quantités et prix unitaires ?
- ☐ Les quantités sont-elles cohérentes entre les trois offres ?
- ☐ Les exclusions sont-elles écrites noir sur blanc ?
- ☐ L'échafaudage, les protections et l'évacuation des déchets sont-ils inclus ?
- ☐ Les hypothèses techniques sont-elles explicites ?
- ☐ Le délai est-il chiffré, avec une date de démarrage et une durée ?
- ☐ Les modalités d'intervention en site occupé sont-elles décrites ?
- ☐ Les assurances sont-elles à jour et couvrent-elles l'activité ?
- ☐ La garantie applicable aux travaux est-elle identifiée ?

Les questions à poser à chaque entreprise

- ☐ Qu'avez-vous exclu de votre offre, et pourquoi ?
- ☐ Sur quelles hypothèses repose votre prix ?
- ☐ Que se passe-t-il si l'état du support diffère de vos hypothèses ?
- ☐ Qui réalise concrètement les travaux, et avec quelle assurance ?
- ☐ Comment gérez-vous l'accès et l'information des résidents ?

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH prépare, chiffre, organise et réalise les travaux de copropriété à Marseille et à Avignon. Nos devis sont remis au format DPGF, décomposés par poste, avec les hypothèses et les exclusions écrites — précisément pour qu'ils soient comparables et défendables en assemblée générale.

EVOLTECH constitue l'équipe d'exécution adaptée à chaque opération en mobilisant des entreprises spécialisées, et reste l'interlocuteur contractuel unique du syndic, du chiffrage à la réception.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.