

Chiffrer un devis de rénovation : la méthode de l'étude de prix, du déboursé sec au prix de vente

Par **Mohamed Mouna** · Publié le 16 octobre 2026 · Mis à jour le 18 novembre 2026

Le prix d'une rénovation ne se devine pas « au m² » : il se construit. Que vous soyez artisan et vouliez arrêter de travailler à perte, ou propriétaire et vouliez comprendre ce que vous signez, voici la méthode complète utilisée par les entreprises du bâtiment : visite technique, phase zéro, déboursé sec, frais et marge, TVA, mentions obligatoires du devis et révision de prix. Pour situer le chiffrage dans l'ensemble du projet, lisez d'abord notre **méthode pour préparer un chantier de rénovation**.



1. La visite technique : purger l'inconnu avant de chiffrer

La rénovation diffère du neuf par sa part d'inconnu. Un devis fiable commence toujours par une visite sur place, mètre et carnet en main, et par la lecture des diagnostics existants.

- **L'accessibilité :** stationnement impossible, étage sans ascenseur, cour intérieure, chantier en site occupé. Chacune de ces contraintes fait baisser la productivité et doit se retrouver dans le temps de main-d'œuvre.
- **Les repérages réglementaires :** repérage amiante avant travaux si le permis de construire de l'immeuble date d'avant le 1er juillet 1997 ; évaluation du risque plomb pour les logements d'avant le 1er janvier 1949. Ils incombent au donneur d'ordre, mais l'entreprise doit les réclamer avant de chiffrer : un traitement spécialisé change complètement le prix et l'organisation.
- **Les sondages :** ne chiffrez jamais l'ouverture d'un mur ou la reprise d'un plancher sans connaître sa nature exacte. Quand un sondage est impossible, écrivez l'hypothèse retenue dans le devis.
- **Les métrés :** relevez les cotes réelles plutôt que celles des plans anciens, qui sont rarement justes en rénovation.



Télémètre laser Bosch Professional

Pour relever vos cotes rapidement et sans erreur pendant la visite technique : un métré juste, c'est la base d'un devis juste.

Voir le télémètre →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

2. La phase zéro : protéger, déposer, évacuer

Avant de construire, il faut protéger l'existant, démolir et évacuer. Ce poste est le grand oublié des devis amateurs alors qu'il pèse lourd : selon la nature du chantier, il représente couramment 8 à 15 % du coût technique.

- **Les protections :** calfeutrement, cloisons anti-poussière, protection des sols conservés, des escaliers et des parties communes.
- **La dépose et la démolition :** temps de main-d'œuvre, outillage, étaiement éventuel.
- **Les déchets :** benne ou rotations en déchetterie, coûts de traitement. Depuis le 1er juillet 2021, le devis doit d'ailleurs mentionner l'estimation de la quantité de déchets, leurs modalités de gestion et d'enlèvement, les points de collecte prévus et les coûts associés (décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020, article D. 541-45-1 du Code de l'environnement). Le tri à la source reste le meilleur moyen de maîtriser ce coût.



3. Le déboursé sec : le coût réel, sans marge

Le déboursé sec est le cœur de l'étude de prix. C'est ce que le chantier coûte strictement à l'entreprise, en fournitures et en main-d'œuvre, avant tout frais de structure et toute marge.

- **Matériaux :** quantité nette mesurée, augmentée d'un taux de perte pour les chutes et la casse (de l'ordre de 5 à 10 % selon le matériau et le calepinage), au prix d'achat réel.
- **Main-d'œuvre :** temps estimé par tâche multiplié par le taux horaire de déboursé, c'est-à-dire le salaire brut chargé rapporté aux heures réellement productives (congés, intempéries et temps de trajet déduits). C'est ce taux, propre à chaque entreprise, qu'il faut calculer, pas celui du voisin.
- **Matériel spécifique :** location d'échafaudage, de nacelle, de benne, consommables.

La règle d'or du phasage : le temps, c'est de l'argent. Un chantier qui s'étire génère des coûts invisibles mais massifs : location prolongée d'échafaudage, déplacements supplémentaires, encadrement. Un planning réaliste fait partie du chiffrage.

4. Du déboursé sec au prix de vente HT : construire un prix rentable

Le déboursé sec n'est pas un prix de vente. Il faut y ajouter les frais de chantier (installation, nettoyage, petit matériel), les frais généraux de l'entreprise (véhicules, assurances, local, comptabilité, temps de devis non signés) et la marge, qui rémunère le risque et finance l'investissement. Exemple chiffré :



Poste	Calcul	Montant HT
Déboursé sec	Base de calcul	44 380,00 €
Frais de chantier	5 % de 44 380 €	+ 2 219,00 €
Sous-total	44 380 € + 2 219 €	46 599,00 €
Frais généraux	20 % de 46 599 €	+ 9 319,80 €
Sous-total	46 599 € + 9 319,80 €	55 918,80 €

Poste	Calcul	Montant HT
Marge	10 % de 55 918,80 €	+ 5 591,88 €
Prix de vente HT	Total	**61 510,68 €**
TVA (exemple : travaux d'amélioration énergétique éligibles à 5,5 %)	5,5 % de 61 510,68 €	+ 3 383,09 €
Prix TTC	Indicatif	**64 893,77 €**

Le coefficient de vente. Dans cet exemple, le prix de vente HT vaut 1,386 fois le déboursé sec (61 510,68 ÷ 44 380). Ce coefficient résume vos frais et votre marge : une fois calculé à partir de vos propres comptes, il permet de vérifier d'un coup d'œil qu'un devis est rentable. Les pourcentages du tableau sont un exemple : vos frais généraux réels se calculent à partir de votre bilan, avec votre expert-comptable.

5. Appliquer le bon taux de TVA sur un devis de rénovation

Dans un logement achevé depuis plus de deux ans, trois taux coexistent :

Taux	Travaux concernés	Texte
5,5 %	Travaux d'amélioration de la qualité énergétique et travaux qui leur sont induits et indissociablement liés	Article 278-0 bis A du CGI
10 %	Travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, hors exceptions	Article 279-0 bis du CGI
20 %	Travaux qui aboutissent à une construction neuve ou augmentent de façon importante la surface, et certains équipements exclus	Taux normal

Ce qui a changé en 2025. La loi de finances pour 2025 a supprimé les attestations Cerfa que le client devait remplir. Le client certifie désormais directement sur le devis ou la facture que les conditions du taux réduit sont remplies (article 41 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025, commenté au **BOFiP**). La même loi (article 32) exclut des taux réduits la fourniture et l'installation des chaudières pouvant utiliser des combustibles fossiles. Conservez la mention signée : en cas de taux erroné, l'administration peut redresser l'entreprise.

Attention au réflexe « 5,5 % partout ». Le taux de 5,5 % ne s'applique qu'aux travaux d'amélioration énergétique éligibles et à leurs travaux induits ; une salle de bains ou une cuisine relève en général du taux de 10 %. Un même devis peut donc comporter plusieurs taux, ligne par ligne.

> **Faire baisser la facture finale :** le prix TTC n'est pas toujours ce que le client paiera réellement. Pour des travaux énergétiques, les aides se déduisent, à condition d'être demandées dans le bon ordre. Lisez notre **guide MaPrimeRénov' et CEE 2026**.

6. Les mentions d'un devis de rénovation complet



Un devis bien construit protège l'entreprise autant que le client. Pour les prestations de dépannage, de réparation et d'entretien dans le bâtiment chez un particulier, l'arrêté du 24 janvier

2017 impose un devis détaillé avant toute exécution. Pour tous les travaux, vérifiez au minimum :

- **L'identité de l'entreprise :** raison sociale, adresse, numéro SIRET, numéro de TVA intracommunautaire.
- **L'assurance professionnelle :** nom et coordonnées de l'assureur et couverture géographique du contrat, mention obligatoire pour les professionnels soumis à l'assurance décennale (article L. 243-2 du Code des assurances).
- **Le client et l'adresse du chantier,** la date du devis et sa durée de validité.
- **Le détail poste par poste :** désignation précise, quantités, unités, prix unitaires HT, marques et références des produits importants, normes de mise en œuvre (NF DTU).
- **Les totaux HT, le ou les taux de TVA et le total TTC,** avec la mention de certification du client si un taux réduit est appliqué.
- **La date de début et la durée** prévisionnelles des travaux.
- **Les conditions de paiement :** acompte, échéancier, pénalités de retard.
- **La mention « déchets »** obligatoire depuis le 1er juillet 2021.
- **Les limites de prestation :** « hors raccordement Enedis », « hors reprise de plâtrerie », etc. C'est ce qui évite les litiges sur ce qui était compris dans le prix.

Obat : logiciel de devis et facturation BTP

Créez des devis détaillés avec bibliothèque d'ouvrages, coefficients de vente et mentions obligatoires, puis suivez la rentabilité de chaque chantier.

Tester le logiciel Obat →

Lien partenaire : Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous.

7. Prix ferme ou révisable : la clause d'indexation sur l'indice BT

Si le chantier démarre plusieurs mois après la signature, la hausse des matériaux peut effacer la marge. La solution est une clause de révision indexée sur l'indice du bâtiment correspondant au corps d'état, publié chaque mois par l'Insee : BT01 pour l'ensemble des corps d'état, BT50 pour la rénovation-entretien tous corps d'état, et un indice par métier (base 100 en 2010). À titre d'exemple, le BT01 valait 139,4 en août 2026.

La formule la plus simple est : **prix révisé = prix initial × (indice du mois de réalisation ÷ indice du mois de référence du devis)**. Beaucoup de contrats prévoient une partie fixe non révisable (par exemple 15 %) pour amortir la variation. La clause doit être écrite et acceptée au devis : on ne peut pas réviser un prix ferme après coup. Notre **guide de la clause de révision de prix** détaille la rédaction.

Conclusion : les écrits restent

Un bon devis chiffre l'existant tel qu'il est, explique ses hypothèses, fixe ses limites et prévoit l'évolution du prix. C'est ce qui permet à l'artisan de gagner sa vie et au client de comparer des offres honnêtes. Pour estimer rapidement vos quantités, utilisez nos **calculateurs gratuits**.

Questions fréquentes : chiffrage et étude de prix

Pourquoi un chantier en site occupé coûte-t-il plus cher ?

Parce que le temps de travail effectif est fragmenté : il faut protéger le mobilier, nettoyer chaque soir et respecter des horaires compatibles avec la présence des occupants. La productivité baisse sensiblement, et le temps de main-d'œuvre chiffré doit en tenir compte.

Qui paie les diagnostics amiante et plomb avant travaux ?

Le donneur d'ordre, c'est-à-dire le maître d'ouvrage. L'entreprise doit cependant les réclamer avant de chiffrer et de démarrer, car leurs résultats conditionnent les méthodes de travail et le prix.

Faut-il encore une attestation pour la TVA à 10 % ou 5,5 % ?

Non. Depuis la loi de finances pour 2025, les attestations Cerfa sont supprimées : le client certifie sur le devis ou la facture que les conditions du taux réduit sont remplies.

Une estimation au m² suffit-elle pour signer un marché ?

Non. Le prix au m² sert à définir une enveloppe globale. Seule une étude détaillée poste par poste protège l'artisan du travail à perte et le client des mauvaises surprises.

Comment protéger son devis contre la hausse des matériaux ?

En prévoyant dès la signature une clause de révision indexée sur l'indice BT du corps d'état publié par l'Insee, avec le mois de référence et la formule de calcul.

Références : Code général des impôts (articles 278-0 bis A et 279-0 bis) ; loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 (articles 32 et 41) ; Code des assurances (article L. 243-2) ; arrêté du 24 janvier 2017 ; décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020 ; indices BT de l'Insee. Informations vérifiées au 18 novembre 2026.

Transparence : certains liens de ce guide sont des liens partenaires (Amazon Partenaires, Obat, Vite Un Devis). Bâtir Juste peut percevoir une commission, sans surcoût pour vous. Les contenus sont informatifs et doivent être confrontés aux textes et normes en vigueur.

© 2026 Bâtir Juste