

Les 20 erreurs les plus coûteuses en rénovation (et comment les éviter)

Par **Mohamed Mouna** · Publié le 15 octobre 2026 · Mis à jour le 18 novembre 2026

Rénover un logement, c'est enchaîner des décisions dont chacune peut coûter cher si elle est prise trop vite. Les erreurs ci-dessous sont classées dans l'ordre réel d'un chantier, du devis à la réception. Pour chacune : ce qui se passe, ce que cela coûte, et ce que disent les textes quand il y en a.



1. Le cadrage administratif et la lecture des devis

Erreur 1 : signer un devis non détaillé

Un devis « au forfait » sur une ligne ne permet ni de comparer les offres, ni de prouver ce qui était prévu en cas de litige. Exigez un détail poste par poste : désignation, quantités, unités, prix unitaires, références des produits importants et normes de mise en œuvre (NF DTU). Pour les prestations de dépannage, de réparation et d'entretien chez un particulier, l'arrêté du 24 janvier 2017 impose un devis détaillé préalable. Depuis le 1er juillet 2021, tout devis de rénovation doit aussi comporter une mention « déchets » (estimation des quantités, modalités d'enlèvement, points de collecte).

Erreur 2 : ne pas vérifier l'assurance décennale

Si l'entreprise n'est pas assurée, ou pas pour l'activité confiée, la réparation d'un désordre grave reste à votre charge. L'attestation doit être valide à l'ouverture du chantier et couvrir précisément les travaux commandés. Le devis et la facture d'un artisan soumis à l'assurance décennale doivent indiquer les coordonnées de l'assureur et la couverture géographique du contrat (article L. 243-2 du Code des assurances).

Erreur 3 : oublier les démarches d'urbanisme

Des travaux réalisés sans autorisation exposent à un arrêt de chantier, à une mise en conformité, voire à une démolition. Une déclaration préalable suffit pour une modification de l'aspect extérieur ou une extension de 5 à 20 m² (jusqu'à 40 m² en zone urbaine couverte par un PLU) ; au-delà, un permis de construire est nécessaire, avec architecte obligatoire si la surface totale dépasse 150 m². Comptez un mois d'instruction pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de maison individuelle (article R. 423-23 du Code de l'urbanisme), puis deux mois de recours des tiers à partir de l'affichage sur le terrain.



Scanner mural détecteur de matériaux

Localisez les câbles sous tension, les canalisations et les armatures métalliques avant tout percement destructif.

Voir le détecteur pro →

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

2. La sécurisation de l'enveloppe budgétaire

Erreur 4 : sous-estimer la réserve pour imprévus

Une poutre pourrie découverte derrière un faux plafond, et ce sont 3 000 € de renforts non budgétés qui bloquent le chantier. La pratique est de provisionner 10 à 15 % du budget total, et jusqu'à 20 % sur un bâti très ancien (pierre, pan de bois) ou quand aucun sondage n'a pu être réalisé.

Erreur 5 : verser un acompte disproportionné

Payer 50 % à la commande met le client en position de faiblesse si l'entreprise disparaît ou prend du retard. Côté client, limitez l'acompte initial et payez ensuite à l'avancement réellement constaté. Côté artisan, la logique est inverse : un acompte est nécessaire pour financer les premiers achats, et notre **guide rentabilité et trésorerie** explique pourquoi 30 % est courant. L'essentiel est que l'échéancier soit écrit dans le devis et corresponde à des étapes vérifiables.

Erreur 6 : commander sans les cotes définitives

Des menuiseries ou un meuble sur mesure commandés avant la pose des doublages ou de la chape risquent de ne plus rentrer. Attendez les cotes prises sur l'ouvrage fini, et faites-les contresigner par le poseur.

3. Le diagnostic de l'existant et des structures



Erreur 7 : ouvrir un mur porteur sans étude de structure

Affaissement du plancher supérieur, fissures chez le voisin : la note se chiffre vite en dizaines de milliers d'euros. Faites dimensionner le linteau ou la poutre et l'étaiement par un bureau d'études structure. En copropriété, l'ouverture d'un mur porteur touche les parties communes et suppose l'autorisation de l'assemblée générale.

Erreur 8 : masquer l'humidité sans traiter la source

Poser un doublage sur un mur qui subit des remontées capillaires enferme l'eau et fait pourrir les ossatures et l'isolant. Identifiez d'abord la cause (remontées, infiltration, condensation, fuite), traitez-la, laissez sécher, puis isolez. Notre **guide de l'humidité** détaille le diagnostic.

Erreur 9 : ignorer l'amiante et le plomb

Avant tous travaux dans un immeuble dont le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997, le donneur d'ordre doit faire réaliser un repérage amiante avant travaux par un opérateur certifié. Pour les logements construits avant le 1er janvier 1949, le risque plomb doit être évalué avant des travaux qui produisent poussières ou écailles de peinture. Découvrir de l'amiante en cours de chantier, c'est l'arrêt immédiat et un surcoût important de désamiantage.

Humidimètre à broches GMP 2-15 Bosch Professional



Mesurez le taux d'humidité des matériaux avant de poser un isolant, un parquet ou un doublage.

Voir l'humidimètre →

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

4. L'isolation et la gestion de l'humidité de l'air

Erreur 10 : rendre le logement étanche sans ventilation

Remplacer des fenêtres anciennes par des menuiseries étanches sans revoir la ventilation, c'est provoquer condensation et moisissures. Le principe réglementaire fixé pour les logements par l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements est une aération générale et permanente : l'air neuf entre par les pièces principales (séjour, chambres) et ressort par les pièces de service (cuisine, salle d'eau, WC). Conservez ou créez les entrées d'air et ne les bouchez jamais.

Erreur 11 : négliger le pare-vapeur

Une membrane déchirée, mal recouverte ou non raccordée aux menuiseries laisse migrer la vapeur d'eau vers la face froide de l'isolant, où elle condense. Le pare-vapeur se pose côté chaud, en continu, avec des recouvrements et des raccords adhésifs aux points singuliers (prises, gaines, pourtour des fenêtres).

Erreur 12 : oublier les ponts thermiques

Isoler les murs par l'intérieur sans traiter les retours de tableaux de fenêtres, les jonctions avec les planchers ou les refends crée des zones froides où apparaissent des traces noires de moisissure. Prévoyez le traitement des tableaux et des jonctions dès le devis.

5. Les lots techniques : électricité et plomberie



Erreur 13 : sous-dimensionner le tableau électrique

Un tableau plein empêche tout ajout futur : borne de recharge, pompe à chaleur, climatisation, panneaux photovoltaïques. Prévoyez de la place et faites vérifier la puissance de l'abonnement. Depuis le 1er septembre 2025, les installations rénovées relèvent de la nouvelle série de normes NF C 15-100 d'août 2024 (voir notre **guide NF C 15-100 en rénovation**).

Erreur 14 : rater les pentes d'évacuation

Une évacuation sans pente suffisante s'engorge régulièrement. Le DTU 60.11 fixe une pente minimale de 1 cm par mètre pour les collecteurs d'eaux usées (**fiche AQC**). Vérifiez la hauteur disponible avant de déplacer un WC ou une douche : c'est souvent elle qui impose une surélévation du sol.

Erreur 15 : enfermer des raccords démontables

Un raccord vissé ou à compression noyé dans un doublage finira par fuir hors de portée. Seuls les assemblages permanents (soudés, sertis selon les prescriptions du fabricant) peuvent être encastrés ; les autres doivent rester accessibles par une trappe.

Obat : devis et suivi de chantier

Pilotez votre budget travaux et vérifiez vos situations sans perdre le contrôle de vos coûts.

Découvrir Obat →

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

6. Les revêtements et finitions

Erreur 16 : carreler sur un support qui n'est pas sec

L'humidité résiduelle d'une chape empêche la prise du mortier-colle : les carreaux sonnent creux puis se décollent. Respectez les délais de séchage prescrits par le NF DTU 52.2 et la fiche du produit, et mesurez l'humidité du support en cas de doute (voir notre **guide de la pose de carrelage**).

Erreur 17 : oublier la protection à l'eau sous carrelage dans la douche

Les joints de carrelage ne sont pas étanches. Sur un support sensible à l'eau, comme une plaque de plâtre, un système de protection à l'eau sous carrelage (SPEC) doit être prévu selon le support et l'exposition à l'eau, conformément au NF DTU 52.2 et aux cahiers du CSTB (par exemple le CPT 3756 pour les SPEC à base de résine). Sans lui, l'eau atteint le plâtre et ruine la cloison en quelques années.

Erreur 18 : peindre sans impression

Une peinture de finition appliquée directement sur une plaque de plâtre brute absorbe de façon inégale : traces de reprise, différences de brillance, faïençage. Une couche d'impression adaptée au support est indispensable. Pour calculer les quantités, utilisez notre **calculateur de peinture**.



7. Le pilotage, le planning et la réception

Erreur 19 : faire travailler en même temps des corps de métier incompatibles

Le peintre qui intervient en même temps que le plaquiste ou le carreleur, c'est la garantie de poussière, de rayures et de litiges sur l'origine des défauts. Un seul lot par zone et par période, et un constat écrit de l'état du support à chaque passage de relais (voir notre **guide de la coactivité**).

Erreur 20 : payer le solde sans procès-verbal de réception

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage, avec ou sans réserves (article 1792-6 du Code civil) ; elle fait courir les garanties. Sans procès-verbal, la Cour de cassation considère que le paiement de l'intégralité des travaux et la prise de possession font présumer une réception tacite (3e chambre civile, 18 avril 2019, n° 18-13.734 ; 20 mars 2025, n° 23-20.475). Vous risquez alors de perdre la possibilité d'émettre des réserves sur les défauts apparents. Organisez une visite contradictoire et signez un procès-verbal (voir notre **guide des réserves**).

Récapitulatif : les 20 erreurs en un coup d'œil

Phase	Erreurs	Le bon réflexe
Avant de signer	1 devis flou, 2 assurance non vérifiée, 3 urbanisme oublié	Devis détaillé, attestation contrôlée, autorisation obtenue et purgée
Budget	4 imprévus, 5 acompte, 6 cotes	Réserve de 10 à 15 %, paiement à l'avancement, cotes sur l'existant fini
Existant	7 mur porteur, 8 humidité, 9 amiante et plomb	Bureau d'études, traitement de la cause, repérages avant travaux
Enveloppe	10 ventilation, 11 pare-vapeur, 12 ponts thermiques	Aération générale et permanente, membrane continue, points singuliers traités
Réseaux	13 tableau, 14 pentes, 15 raccords	Réserve au tableau, pente d'au moins 1 cm/m, raccords accessibles

Phase	Erreurs	Le bon réflexe
Finitions	16 support humide, 17 douche, 18 peinture	Séchage respecté, SPEC, impression
Fin de chantier	19 coactivité, 20 solde sans PV	Un lot par zone, réception contradictoire écrite

8. Questions fréquentes

Quel pourcentage d'imprévus intégrer dans un budget de rénovation ?

La pratique est de 10 à 15 % du budget pour une rénovation courante, et jusqu'à 20 % pour un bâti très ancien ou quand les structures n'ont pas pu être sondées.

Peut-on retenir 5 % du prix en cas de malfaçon ?

Pas automatiquement. Une retenue de garantie de 5 % au maximum n'est possible que si le contrat la prévoit, dans les conditions de la loi du 16 juillet 1971. En dehors de ce cas, seules les sommes correspondant aux réserves inscrites au procès-verbal peuvent être discutées, au prorata des défauts constatés.

L'étude de structure est-elle obligatoire pour ouvrir un mur porteur ?

Elle est indispensable en pratique pour dimensionner le linteau et l'étaiement, et elle protège en cas de sinistre. En copropriété, l'ouverture d'un mur porteur suppose en outre l'autorisation de l'assemblée générale.

Que se passe-t-il si je paie le solde sans signer de procès-verbal ?

La jurisprudence considère que le paiement intégral et la prise de possession font présumer une réception tacite. Les garanties courent, mais vous perdez l'occasion de consigner des réserves sur les défauts visibles.

Références : Code civil (article 1792-6) ; loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 ; Code des assurances (article L. 243-2) ; Code de l'urbanisme (articles R. 421-1 à R. 421-17 et R. 423-23) ; arrêté du 24 janvier 2017 ; décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020 ; arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ; NF DTU 52.2 ; NF DTU 60.11. 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