

Préparer un chantier de rénovation : la checklist complète, du diagnostic au planning des artisans

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

Sur un chantier de rénovation, la plupart des dérapages de coût et de délai ne viennent pas d'une difficulté technique, mais d'une préparation bâclée : un diagnostic oublié, une autorisation déposée trop tard, une assurance non vérifiée, des corps de métier qui se gênent. Que vous soyez artisan ou maître d'ouvrage, voici les 7 étapes à suivre dans l'ordre, avec les obligations réglementaires à connaître et une checklist à reprendre sur votre propre chantier.



1. Par quoi commencer une rénovation : le diagnostic technique

Avant de casser la première cloison ou de commander le moindre matériau, il faut connaître le bâtiment. Un défaut repéré à ce stade coûte une ligne de devis ; découvert en plein chantier, il bloque les équipes et fait exploser le budget. Ne cachez jamais un désordre sous un doublage : traitez la cause, pas le symptôme.

Ce qu'il faut ausculter

- **La structure :** fissures (largeur, orientation, évolution), planchers qui fléchissent, linteaux, charpente. Une fissure qui traverse le mur ou qui s'élargit justifie l'avis d'un bureau d'études structure.
- **L'humidité :** remontées capillaires, infiltrations, condensation, fuites. Chaque cause appelle un traitement différent (voir notre **guide sur l'humidité dans les murs**).
- **Les réseaux :** tableau électrique, passages des câbles, canalisations encastrées, évacuations. Ne démarrez jamais une saignée ou un carottage sans cartographie des réseaux.
- **Les menuiseries, la couverture et la ventilation existante :** un logement rendu plus étanche sans ventilation adaptée produit de la condensation.

Les repérages réglementaires avant travaux

Amiante. Avant tout type de travaux, le commanditaire doit faire réaliser un repérage amiante avant travaux (RAT) dans les immeubles bâtis dont le permis de construire a été déposé avant le

1er juillet 1997 (ministère chargé de la santé). Ce repérage est confié à un opérateur certifié ; ses résultats sont remis aux entreprises pour qu'elles évaluent les risques.

Plomb. Les logements construits avant le 1er janvier 1949 sont concernés par le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique. Avant des travaux susceptibles de produire des poussières ou des écailles de peinture, l'évaluation du risque plomb fait partie des obligations du maître d'ouvrage.



Bosch Professional Scanneur Mural GMS 120-27

Percer un mur à l'aveugle est le meilleur moyen de sectionner un câble. Ce détecteur repère les métaux, le bois et les câbles sous tension jusqu'à 12 cm de profondeur.

Voir sur Amazon →

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

2. Budget et imprévus de rénovation : le chiffrage réaliste

Un devis de rénovation n'est jamais totalement figé tant que les structures n'ont pas été ouvertes. Le budget doit donc additionner trois blocs : le coût des travaux eux-mêmes, la « phase zéro » (protections, dépose, évacuation des gravats) et une réserve pour les imprévus.

- **Réserve pour imprévus :** la pratique courante est de provisionner **10 à 15 % du budget**, davantage sur du bâti très ancien. Si vous découvrez une poutre affaiblie ou un réseau non conforme derrière une cloison, cette réserve absorbe le choc sans arrêter le chantier.
- **TVA :** dans un logement achevé depuis plus de deux ans, les travaux relèvent en général du taux de 10 %, et les travaux d'amélioration de la qualité énergétique du taux de 5,5 %. Depuis 2025, le client certifie directement sur le devis ou la facture que les conditions sont remplies (voir notre guide du chiffrage).
- **Aides financières :** pour une prime CEE, l'offre du fournisseur d'énergie doit être acceptée *avant* la signature du devis ; pour MaPrimeRénov', c'est le démarrage des travaux qui doit attendre l'accord de l'Anah (voir notre guide des aides 2026).

Obat : chiffrage et facturation pour les pros

Le logiciel français pour construire vos devis poste par poste et suivre la rentabilité de vos chantiers (14 jours d'essai + 2 mois offerts).

Profiter de l'offre Obat →

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

3. Les démarches avant travaux : autorisations d'urbanisme

Cette étape se prépare en parallèle du diagnostic, et non après le chiffrage : les délais d'instruction sont incompressibles.

Déclaration préalable ou permis de construire ?

Projet	Hors zone urbaine d'un PLU	En zone urbaine (U) d'un PLU
Création de moins de 5 m²	Aucune formalité (hors cas particuliers)	Aucune formalité (hors cas particuliers)
Extension de 5 à 20 m²	Déclaration préalable	Déclaration préalable
Extension de 20 à 40 m²	Permis de construire	Déclaration préalable
Extension de plus de 40 m²	Permis de construire	Permis de construire
Modification de l'aspect extérieur (façade, fenêtres, toiture)	Déclaration préalable en règle générale	

Articles R. 421-1, R. 421-9, R. 421-14 et R. 421-17 du Code de l'urbanisme (synthèse de l'Ordre des architectes). Au-delà de 150 m² de surface totale après travaux, le recours à un architecte est obligatoire. Vérifiez toujours auprès du service urbanisme de votre mairie.

Délais d'instruction et recours des tiers

- **Délais de droit commun** (article R. 423-23 du Code de l'urbanisme) : un mois pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de construire de maison individuelle, trois mois pour les autres permis. Ils sont prolongés d'un mois en secteur protégé (avis de l'architecte des Bâtiments de France).
- **Affichage :** l'autorisation doit être affichée sur le terrain, de façon visible depuis la voie publique, pendant toute la durée du chantier.
- **Recours des tiers :** les voisins disposent de deux mois à compter du premier jour d'affichage continu sur le terrain (article R. 600-2). Démarrer les démolitions avant la fin de ce délai expose

à un arrêt de chantier si un recours est déposé.

4. Le cadre contractuel et la vérification des assurances

Avant de signer avec une entreprise ou un sous-traitant, exigez et vérifiez l'attestation d'assurance de responsabilité décennale : elle doit être valide à la date d'ouverture du chantier et couvrir précisément les activités commandées. Une attestation « menuiserie » ne couvre pas un remplacement de charpente.

Côté maître d'ouvrage, l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire, que vous soyez particulier ou professionnel, dès que les travaux relèvent de la garantie décennale : construction, extension, mais aussi certaines rénovations lourdes. Les sanctions pénales ne s'appliquent pas au particulier qui construit un logement pour l'occuper lui-même ou pour sa famille, mais l'obligation demeure. Notre **guide décennale et dommages-ouvrage** détaille les cas.

Enfin, vérifiez que chaque devis est détaillé poste par poste, mentionne les normes de mise en œuvre (NF DTU) et comporte la mention « déchets » obligatoire depuis le 1er juillet 2021 (estimation des quantités, modalités d'enlèvement et points de collecte, décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020).



5. Les étapes d'une rénovation dans l'ordre : le planning des corps de métier

Improviser le passage des artisans, c'est garantir qu'ils se gêneront ou abîmeront le travail des autres. Le bâtiment obéit à une chronologie stricte, à figer dans un planning (diagramme de Gantt) partagé avec toutes les entreprises :

1. **Démolition, curage et, le cas échéant, désamiantage** par une entreprise certifiée.
2. **Gros œuvre et réseaux encastrés** : maçonnerie, reprises de structure, passage des gaines électriques et des canalisations.
3. **Mise hors d'eau et hors d'air** : charpente, couverture, menuiseries extérieures.
4. **Isolation, cloisons et doublages**, avec le traitement des points singuliers (tableaux de fenêtres, jonctions).
5. **Chapes et temps de séchage** : c'est souvent le poste qui décale tout le planning ; respectez les délais prescrits avant la pose des revêtements.
6. **Finitions** : revêtements de sols et murs, peinture, appareillage électrique, sanitaires.
7. **Essais, nettoyage et réception** : essais des réseaux, mise en service, visite contradictoire et procès-verbal (voir notre **guide des réserves à la réception**).
   Entre deux corps de métier, faites constater l'état du support transmis : le peintre qui accepte sans réserve un plâtre humide endosse les désordres d'adhérence qui suivront.

6. Logistique, protection de l'existant et gestion des déchets

Un chantier désordonné est un chantier dangereux et moins productif. Avant l'arrivée du premier artisan, la base logistique doit être prête :

- **Accès et stationnement** : en ville, une autorisation d'occupation du domaine public peut être nécessaire pour une benne ou un échafaudage.
- **Protection de l'existant** : cloisons anti-poussière, protection lourde des sols conservés, condamnation des réseaux sensibles. En site occupé, prévoyez le nettoyage quotidien.
- **Déchets** : chaque entreprise reste responsable de ses propres déchets. Organisez le tri à la source et l'emplacement de la benne ou les rotations en déchetterie ; l'installation de collecte remet un bordereau de dépôt à conserver.
- **Énergie et eau de chantier** : vérifiez la puissance disponible et prévoyez une alimentation provisoire protégée.

7. La sécurité, la coordination et les équipements de protection

Chaque entreprise est responsable de la sécurité de ses propres salariés. Dès que plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants sont appelés à intervenir sur l'opération, même à des moments différents, une coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) est obligatoire.

Pour un particulier qui fait réaliser des travaux pour son usage personnel ou celui de sa famille, la loi organise une coordination allégée (article L. 4532-7 du Code du travail) : elle est assurée par la personne chargée de la maîtrise d'œuvre si l'opération est soumise à permis de construire, et sinon par l'une des entreprises présentes sur le chantier, en pratique celle dont la part de main-d'œuvre est la plus élevée. Notre **guide sous-traitance et coactivité** détaille l'organisation sur les chantiers plus importants.

Prévoyez des équipements de protection individuelle adaptés à chaque tâche, une trousse de secours accessible et le matériel de nettoyage : la propreté est aussi une question de sécurité.



Aspirateur de chantier Kärcher WD 5 S

Pour maintenir un chantier propre, poussière comme liquides : cuve inox de 25 L, 1 100 W et fonction soufflerie.

Voir sur Amazon →

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

8. La checklist de préparation, à cocher avant le démarrage

Étape	Point à vérifier	Qui
Diagnostic	Structure, humidité, réseaux, ventilation examinés ; repérage amiante avant travaux si permis antérieur au 1er juillet 1997 ; risque plomb évalué si logement d'avant 1949	Maître d'ouvrage, diagnostiqueur, artisan
Budget	Devis détaillés poste par poste ; réserve d'imprévus de 10 à 15 % ; taux de TVA vérifié ; aides demandées dans le bon ordre	Maître d'ouvrage, entreprises

Étape	Point à vérifier	Qui
Urbanisme	Déclaration préalable ou permis obtenu ; affichage en place ; délai de recours des tiers de deux mois écoulé	Maître d'ouvrage
Assurances	Attestations décennales valides et couvrant les activités ; dommages-ouvrage souscrite si nécessaire	Maître d'ouvrage
Planning	Ordre des corps de métier validé ; temps de séchage intégrés ; date de réception prévue	Maître d'œuvre ou entreprise principale
Logistique	Accès, benne, protections, alimentation provisoire, tri des déchets	Entreprises
Sécurité	Coordination SPS organisée ; EPI ; consignes communiquées à chaque intervenant	Maître d'ouvrage, entreprises

Pour aller plus loin

Avant de signer, relisez les **20 erreurs de rénovation qui coûtent le plus cher**, construisez votre prix avec notre **méthode de chiffrage** et préparez la fin de chantier avec notre guide des **réserves à la réception**. Pour estimer les quantités de béton, de carrelage ou de peinture, utilisez nos **calculateurs gratuits**.

9. Questions fréquentes

Par quoi commencer avant de chiffrer une rénovation ?

Par un diagnostic technique complet : structure, humidité, réseaux et ventilation, complété des repérages obligatoires (amiante si le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997, plomb pour les logements d'avant 1949). C'est ce diagnostic qui permet un chiffrage fiable.

Quand déposer une déclaration préalable ou un permis de construire ?

Le plus tôt possible, en parallèle du diagnostic. Comptez un mois d'instruction pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de maison individuelle et trois mois pour les autres permis, plus un mois en secteur protégé, puis deux mois de délai de recours des tiers à partir de l'affichage.

Faut-il une coordination SPS pour une rénovation chez un particulier ?

Oui dès que plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants interviennent, même successivement. Pour un particulier qui fait travailler pour son usage personnel, la coordination est allégée : elle est assurée par le maître d'œuvre si un permis de construire est nécessaire, sinon par l'une des entreprises du chantier.

Quelle réserve prévoir pour les imprévus ?

La pratique courante est de 10 à 15 % du budget de travaux, davantage sur du bâti très ancien ou quand les structures n'ont pas pu être sondées avant le chiffrage.

L'assurance dommages-ouvrage est-elle obligatoire pour une rénovation ?

Elle est obligatoire dès que les travaux relèvent de la garantie décennale, ce qui peut être le cas d'une rénovation lourde ou d'une extension. Les sanctions pénales ne visent pas le particulier qui construit pour se loger ou loger sa famille, mais l'obligation s'applique et son absence pèse en cas de revente dans les dix ans.

Références : Code de l'urbanisme (articles R. 421-1 à R. 421-17, R. 423-23, R. 600-2) ; Code du travail (articles L. 4532-2 à L. 4532-7) ; Code des assurances (article L. 242-1) ; Code de la santé publique (article L. 1334-5) ; décret n° 2020-1817 du 29 décembre 2020. 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