# Préparer ses travaux de rénovation : la check-list

Du projet à la réception du chantier : autorisations, devis, assurances, aides et garanties, avec des grilles et des fiches à remplir

GUIDE PRATIQUE CORICO MAISON

# Préparer ses travaux de rénovation : la check-list

Du projet à la réception du chantier : autorisations, devis, assurances, aides et garanties, avec des grilles et des fiches à remplir

## Au sommaire

01 Avant tout : les cinq étapes d'un chantier réussi
02 Définir le projet
03 Urbanisme : déclaration préalable ou permis de construire
04 Les devis : demander, lire, comparer
05 Assurances : décennale et dommages-ouvrage
06 Aides : le label RGE et la chronologie
07 Acomptes et paiements
08 Réception et garanties
09 Fiche : mon projet
10 Check-list : avant de signer
11 Grille : comparer trois devis
12 Fiche : procès-verbal de réserves
13 Fiche : suivi des garanties
14 Sources

Édité par PRODIF pour Corico Maison (co-ri-co.fr). Rédaction : La rédaction Corico Maison. Version du 25 octobre 2026. Ce guide donne des repères généraux : vérifiez toujours les notices des fabricants, les règles locales et les conditions de votre

terrain. Usage personnel ; reproduction et revente interdites.

CHAPITRE 01

# Avant tout : les cinq étapes d'un chantier réussi

Un chantier de rénovation qui dérape se prépare souvent mal : un besoin flou, un devis signé trop vite, une autorisation oubliée, un acompte trop élevé, une réception bâclée. Chacune de ces erreurs se corrige facilement en amont et devient coûteuse une fois les travaux lancés.

Cette check-list suit l'ordre réel d'un projet.

| Étape | La question à se poser | Où en parler |
|---|---|---|
| 1. Le projet | Que veut-on obtenir, pour quel budget, dans quel délai ? | Chapitre « Définir le projet » |
| 2. Les autorisations | Faut-il une déclaration préalable ou un permis ? | Chapitre « Urbanisme » |
| 3. Les devis | Qui fait quoi, à quel prix, dans quel délai ? | Chapitre « Devis » |
| 4. La sécurité | Les entreprises sont-elles assurées, qualifiées ? Les aides sont-elles demandées ? | Chapitres « Assurances » et « Aides » |
| 5. La fin du chantier | Les travaux sont-ils conformes ? Que faire en cas de défaut ? | Chapitre « Réception et garanties » |

**À retenir** : pour un projet aidé (MaPrimeRénov', par exemple), la chronologie compte. France Rénov' déconseille vivement de signer les devis et de commencer les travaux avant d'avoir reçu l'acceptation de l'aide.

CHAPITRE 02

# Définir le projet

## Partir du besoin, pas de la solution

Avant de demander un devis, écrivez en quelques lignes ce que vous voulez obtenir : avoir moins froid l'hiver, réduire la facture de chauffage, créer une salle d'eau, ouvrir la cuisine, adapter le logement à l'avancée en âge. Un besoin bien formulé permet aux entreprises de proposer des solutions comparables, et à vous de juger si elles y répondent.

Pour un projet de rénovation énergétique, commencez par un état des lieux : quel est le point faible du logement (toiture, murs, fenêtres, ventilation, chauffage) ? Les conseillers France Rénov' proposent un accompagnement neutre et gratuit pour définir les priorités et identifier les aides. Pour une rénovation d'ampleur, l'accompagnement par un Accompagnateur Rénov' fait partie du parcours.

## Fixer le budget et la marge

- Établissez un budget global, aides déduites ou non, et décidez d'une enveloppe à ne pas dépasser.
- Gardez une **réserve pour imprévus**, surtout dans l'ancien, où l'on découvre souvent des surprises en ouvrant les murs ou les planchers.
- Vérifiez votre financement avant de signer : épargne, prêt travaux, éco-prêt à taux zéro le cas échéant.

## Établir le calendrier

| Phase | À prévoir |
|---|---|
| Conseil et définition | Rendez-vous France Rénov', visite d'un professionnel ou d'un maître d'œuvre |
| Demandes de devis | Plusieurs semaines : les entreprises doivent venir sur place |
| Autorisation d'urbanisme | 1 mois d'instruction pour une déclaration préalable, davantage en secteur protégé ou pour un permis |
| Demande d'aides | Délai d'instruction de l'aide avant de signer et de lancer les travaux |
| Travaux | Selon le planning des entreprises, avec une marge pour les intempéries et les livraisons |
| Réception | Une visite contradictoire avec chaque entreprise |

## Qui coordonne ?

Pour un chantier avec plusieurs corps de métier, quelqu'un doit organiser l'enchaînement des interventions. Trois possibilités : vous coordonnez vous-même, vous confiez la coordination à une entreprise générale, ou vous faites appel à un maître d'œuvre ou un architecte. Le recours à un architecte est obligatoire pour certains permis de construire, notamment lorsque la surface de plancher totale dépasse 150 m².

CHAPITRE 03

# Urbanisme : déclaration préalable ou permis de construire

Les travaux d'intérieur ne demandent en général aucune autorisation d'urbanisme, sauf changement de destination ou secteur protégé. En revanche, dès que les travaux **modifient l'aspect extérieur** de la maison, **créent de la surface** ou changent sa **destination**, une formalité peut être nécessaire. Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune s'applique dans tous les cas.

## Les cas les plus fréquents

| Travaux | Formalité habituelle |
|---|---|
| Remplacer des fenêtres à l'identique | Aucune, sauf secteur protégé ou règle locale |
| Changer l'aspect extérieur (fenêtres d'un autre modèle, façade, toiture, isolation par l'extérieur) | Déclaration préalable |
| Créer de la surface de plancher ou d'emprise au sol (extension, véranda, surélévation) | Déclaration préalable ou permis de construire selon la surface et la zone |
| Changer la destination d'un local (grange en habitation, par exemple) | Déclaration préalable ou permis selon les travaux associés |
| Travaux intérieurs sans changement de destination | Aucune, hors secteur protégé |

Pour une extension, les seuils dépendent de la surface créée et de la zone du PLU. Les règles détaillées figurent sur service-public.gouv.fr ; le service d'urbanisme de la mairie confirme toujours ce qui s'applique à votre parcelle.

## La déclaration préalable : ce qu'il faut savoir

- Le délai d'instruction est de **1 mois** à compter du dépôt en mairie, et en général de **2 mois** en secteur protégé.
- Si le dossier est incomplet, la mairie a 1 mois pour vous le signaler, et vous disposez de 3 mois pour le compléter.
- Sans réponse dans le délai, l'accord est tacite. Vous pouvez demander un certificat de non-opposition.
- L'autorisation doit être affichée sur le terrain, de façon visible depuis la voie publique, pendant toute la durée du chantier, sur un panneau rectangulaire de plus de 80 cm.
- La déclaration préalable est valable **3 ans**. Elle peut être prolongée deux fois d'un an, à condition d'en faire la demande au moins 2 mois avant l'échéance.

> **Conseil** : avant de déposer un dossier, demandez un rendez-vous au service d'urbanisme. Beaucoup de refus viennent d'un détail du PLU (teinte des menuiseries, pente de toit, implantation) facile à anticiper.

## Copropriété et lotissement

En copropriété, les travaux qui touchent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent être autorisés par l'assemblée générale. En lotissement, le cahier des charges ou le règlement peut ajouter ses propres règles. Vérifiez-les avant de demander les devis.

CHAPITRE 04

# Les devis : demander, lire, comparer

## Combien de devis ?

Demander **trois devis** pour chaque lot est une bonne pratique : assez pour comparer les prix et les solutions, pas trop pour garder le temps de les analyser. Fournissez à chaque entreprise le même descriptif écrit, pour obtenir des offres comparables.

## Les mentions à vérifier

Le devis est un document écrit, daté, qui engage l'entreprise sur un prix. Selon la DGCCRF et service-public.gouv.fr, il comporte notamment :

- la date de rédaction, le nom et l'adresse de l'entreprise, le nom du client et le lieu des travaux ;
- la nature exacte des travaux ;
- le décompte détaillé de chaque prestation et fourniture, en quantité et en prix unitaire ;
- le taux horaire de main-d'œuvre, et les éventuels frais de déplacement ;
- la somme globale à payer, hors taxes et toutes taxes comprises, avec le taux de TVA ;
- la durée de validité de l'offre ;
- le caractère gratuit ou payant du devis ;

- depuis le 1er juillet 2021, les mentions relatives à la **gestion des déchets** du chantier (quantité estimée, modalités d'enlèvement, points de collecte) ;
- lorsqu'elle est obligatoire, l'**assurance décennale** de l'entreprise : coordonnées de l'assureur et couverture géographique.

Pour un dossier d'aide, France Rénov' recommande en plus d'y faire apparaître la date prévisionnelle de début des travaux, les critères de qualification RGE de l'entreprise et la mention explicite d'une éventuelle sous-traitance.

> **Le devis signé vaut contrat.** Il vous engage une fois accepté, souvent par la mention « bon pour accord » suivie de votre signature. Ne signez pas sous la pression, et lisez les conditions générales jointes.

### Les points de vigilance

- Un poste flou (« fourniture et pose, forfait ») ne permet pas de comparer : demandez le détail.
- Vérifiez les marques, références et performances des matériaux annoncés.
- Repérez ce qui est **exclu** : évacuation des gravats, protection des sols, raccordements, finitions, peinture.
- Vérifiez la date de début et la durée prévue des travaux.
- Méfiez-vous d'un devis nettement moins cher que les autres : demandez ce qui explique l'écart.
- Démarchage à domicile ou prétendue « mission de l'État » : France Rénov' et l'Anah ne démarchent pas les particuliers. Ne signez rien dans l'urgence.

CHAPITRE 05

# Assurances : décennale et dommages-ouvrage

## L'assurance décennale de l'entreprise

Les constructeurs, entreprises et artisans qui réalisent des travaux de construction doivent souscrire une assurance de responsabilité décennale **avant le début du chantier**. Elle couvre pendant 10 ans les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination. Seuls les travaux déclarés au contrat de l'entreprise sont couverts.

Demandez l'**attestation d'assurance** en cours de validité, et vérifiez que l'activité qui vous concerne (couverture, plomberie, isolation, etc.) y figure bien.

## L'assurance dommages-ouvrage

Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire vous si vous faites réaliser les travaux, doit souscrire une assurance dommages-ouvrage avant l'ouverture du chantier pour les travaux qui relèvent de la garantie décennale. Elle permet de financer les réparations couvertes par la décennale **sans attendre** que les responsabilités soient établies. En pratique, beaucoup de particuliers s'en passent pour des travaux modestes, faute d'offre ou en raison de son coût ; renseignez-vous auprès de votre assureur, surtout pour une extension ou une rénovation lourde.

## Votre assurance habitation

Prévenez votre assureur habitation d'un chantier important : certains contrats prévoient des conditions particulières pendant les travaux, et la valeur du bien peut augmenter après une extension.

CHAPITRE 06

# Aides : le label RGE et la chronologie

Pour bénéficier des principales aides à la rénovation énergétique (MaPrimeRénov', certificats d'économies d'énergie, éco-prêt à taux zéro), les travaux doivent en règle générale être réalisés par une entreprise **reconnue garante de l'environnement (RGE)** pour le type de travaux concerné. Pour MaPrimeRénov' par geste, le dossier demande le SIRET et le devis de l'entreprise RGE ; une entreprise principale ne peut sous-traiter qu'à une autre entreprise RGE.

- Vérifiez la qualification RGE dans l'annuaire officiel de France Rénov', pour le domaine précis des travaux (isolation des combles, pompe à chaleur, fenêtres…), et sa date de validité.
- Déposez votre demande d'aide avant de signer et de commencer : France Rénov' le déconseille vivement dans le cas contraire.
- Gardez toutes les factures : elles sont demandées pour le versement de l'aide.
- Les montants, plafonds et conditions évoluent chaque année : vérifiez-les au moment de votre projet sur france-renov.gouv.fr ou auprès d'un conseiller.

CHAPITRE 07

# Acomptes et paiements

Aucun texte ne fixe de plafond général à l'acompte demandé pour des travaux de rénovation chez un particulier. C'est à négocier, et le bon sens commande de **ne jamais payer l'essentiel avant d'avoir vu les travaux avancer**.

- Préférez un acompte modéré à la signature, puis des paiements échelonnés à l'avancement, liés à des étapes vérifiables (livraison des matériaux, fin du gros œuvre, etc.).
- Gardez un solde à régler à la réception, une fois les réserves levées.
- Une **retenue de garantie** de 5 % au plus du montant des travaux peut être prévue au contrat. Elle est conservée pendant un an après la réception, le temps de vérifier l'absence de désordres, sauf si l'entreprise fournit une caution bancaire.
- Payez par chèque ou virement, jamais en espèces sans reçu, et demandez une facture pour chaque paiement.

## Grille d'échelonnement à négocier

| Étape | Pourcentage prévu | Montant | Date | Payé |
|---|---|---|---|---|
| Signature du devis | | | | ☐ |
| Début des travaux | | | | ☐ |
| Étape intermédiaire | | | | ☐ |
| Fin des travaux | | | | ☐ |

| Étape | Pourcentage prévu | Montant | Date | Payé |
|---|---|---|---|---|
| Levée des réserves | | | | ☐ |

CHAPITRE 08

# Réception et garanties

## La réception des travaux

La réception est l'acte par lequel vous **acceptez** les travaux, avec ou sans réserves. Elle se fait de préférence lors d'une visite commune avec l'entreprise et se conclut par un **procès-verbal** daté et signé. C'est un moment clé : il marque le point de départ des garanties légales.

- Prenez le temps de tout examiner, à la lumière du jour, en testant chaque équipement.
- Notez précisément chaque défaut constaté : ce sont les **réserves**. L'entreprise doit les reprendre dans un délai convenu.
- Ne signez pas un procès-verbal « sans réserves » si vous constatez un défaut : ce qui était visible et non réservé à la réception ne pourra plus guère être reproché ensuite.
- Après la reprise, constatez par écrit la levée des réserves.

## Les trois garanties légales

| Garantie | Durée à partir de la réception | Ce qu'elle couvre |
|---|---|---|
| Parfait achèvement | 1 an | Tous les désordres signalés à la réception (réserves) ou notifiés par écrit dans l'année |
| Bon fonctionnement (biennale) | 2 ans minimum | Les équipements dissociables de l'ouvrage : robinetterie, radiateurs, volets, portes intérieures… |
| Décennale | 10 ans | Les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, y compris pour les équipements indissociables |

**En cas de défaut après la réception** : écrivez à l'entreprise par lettre recommandée avec accusé de réception, en décrivant précisément le désordre, photos à l'appui. Si vous avez une assurance dommages-ouvrage, déclarez le sinistre à votre assureur pour les dommages de nature décennale.

## Les documents à conserver

- Devis signés et conditions générales
- Autorisation d'urbanisme et preuve d'affichage
- Attestations d'assurance décennale des entreprises
- Contrat d'assurance dommages-ouvrage, le cas échéant
- Factures et preuves de paiement
- Procès-verbal de réception et levée des réserves
- Notices et garanties des équipements

- Photos du chantier, notamment de ce qui sera caché (réseaux, isolation)

Conservez-les au moins dix ans après la réception, et transmettez-les en cas de vente : un acquéreur les demandera.

À REMPLIR / À COCHER

# Fiche : mon projet

**Objectif principal des travaux**

**Pièces ou parties concernées**

**Budget global**

**Réserve pour imprévus**

**Financement (épargne, prêt, aides)**

**Date de début souhaitée**

**Date de fin souhaitée**

**Coordination (moi, entreprise générale, maître d'œuvre)**

_____

**Conseiller France Rénov' rencontré le**

_____

À REMPLIR / À COCHER

# Check-list : avant de signer

- [ ] Besoin et budget écrits
- [ ] Règles d'urbanisme vérifiées en mairie
- [ ] Déclaration préalable ou permis déposé, si nécessaire
- [ ] Copropriété ou lotissement consulté, si concerné
- [ ] Trois devis obtenus sur le même descriptif
- [ ] Mentions obligatoires vérifiées sur le devis retenu
- [ ] Attestation d'assurance décennale reçue et activité vérifiée
- [ ] Qualification RGE vérifiée dans l'annuaire, si des aides sont demandées
- [ ] Demande d'aide déposée et acceptée avant la signature
- [ ] Échelonnement des paiements négocié
- [ ] Assurance dommages-ouvrage étudiée
- [ ] Assureur habitation prévenu

CHAPITRE 11

# Grille : comparer trois devis

| Critère | Entreprise A | Entreprise B | Entreprise C |
|---|---|---|---|
| Nom et SIRET | | | |
| Date du devis et durée de validité | | | |
| Prestations incluses | | | |
| Prestations exclues | | | |
| Matériaux (marque, référence, performance) | | | |
| Prix HT | | | |
| TVA (taux) | | | |
| Prix TTC | | | |
| Acompte demandé | | | |
| Date de début et durée des travaux | | | |
| Gestion des déchets précisée | | | |
| Assurance décennale (assureur, activité) | | | |
| Qualification RGE (domaine, validité) | | | |
| Sous-traitance annoncée | | | |

| Critère | Entreprise A | Entreprise B | Entreprise C |
|---|---|---|---|
| Impression lors de la visite | | | |

À REMPLIR / À COCHER

# Fiche : procès-verbal de réserves

**Date de la visite de réception**

_____

**Entreprise**

_____

**Lot ou nature des travaux**

_____

**Personnes présentes**

_____

| N° | Pièce ou em placement | Défaut constaté | Photo n° | Délai de reprise | Levée le |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |

**Réception prononcée (avec ou sans réserves)**

_____

**Signature du maître d'ouvrage**

_____

**Signature de l'entreprise**

_____

À REMPLIR / À COCHER

# Fiche : suivi des garanties

**Date de réception**

**Fin de la garantie de parfait achèvement (réception + 1 an)**

**Fin de la garantie de bon fonctionnement (réception + 2 ans)**

**Fin de la garantie décennale (réception + 10 ans)**

**Assureur décennal de l'entreprise**

**Assureur dommages-ouvrage**

RÉFÉRENCES

# Sources


- Service-public.gouv.fr — déclaration préalable de travaux
- Service-public.gouv.fr — garantie décennale et assurance dommages-ouvrage
- Service-public.gouv.fr — faut-il signer un devis ou un contrat avant des travaux chez soi ?
- DGCCRF (economie.gouv.fr) — fiche pratique sur le devis
- France Rénov' — bonnes pratiques des professionnels pour les devis et factures
- France Rénov' — guide du dossier MaPrimeRénov' rénovation par geste
- Code civil — articles 1792 et suivants (responsabilité des constructeurs et garanties)
- Loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 — retenue de garantie dans les marchés de travaux