

Fiche n°4 : Démolition & mise à nu d'un logement

V1 · Mise à jour le 2026-10-16

💡 Une fois le bâtiment sécurisé et l'électricité accessible, la phase de démolition peut débuter.

LES POINTS LES PLUS IMPORTANTS DE LA FICHE

- Sécurisez le chantier, retirez les matières dangereuses et organisez le tri avant de commencer la démolition.
- Confiez toute démolition structurelle à une entreprise compétente et faites contrôler les cloisons anciennes avant de les déposer.
- Faites un plan précis de ce qui doit être démoli, puis contrôlez les oublis avant de payer la facture finale.

▼ SOMMAIRE DE LA FICHE

👁️ Introduction

[Ordre de démolition si vous le faites vous-même](#)

[Faire un plan de démolition si vous faites intervenir une entreprise](#)

[Exemple d'un plan de démolition](#)

[Taguer à la bombe de peinture ce qu'il faut démolir](#) 📌

[Attention aux cloisons légères devenues « porteuses »](#) ⚠️

🔍 Conseils d'inspection lors d'une visite chantier

[Le port des EPI](#) ⚠️

[Contrôlez les oublis avant de payer la facture finale](#) ⚠️

📅 Travaux les plus courants et coûts HT

🔧 Mes conseils et concepts techniques au meilleur rapport coût pour la démolition et la mise à nu

[Exemple d'un devis de démolition et calcul de l'économie possible en faisant soi-même](#) 🧑🔧

[Faire soi-même](#) 💪

[Astuce pour l'évacuation des déchets](#) ✅

📸 Photos de démolition et de mise à nu d'un logement

Dépose de cabines de douche et d'un bloc WC

Mise à nu d'une salle de bains

Dépose du revêtement de sol et du faux plafond

Démolition d'une cloison en briques

Mise à nu d'un local commercial avant et après

Résultat après la mise à nu d'un logement

Démolition d'une annexe de maison

Introduction

Les travaux de démolition sont salissants et peuvent être dangereux, mais ce n'est pas une tâche nécessitant un savoir-faire précis. C'est donc quelque chose qui peut être entrepris par soi-même avec des amis.

La démolition intérieure ne nécessite pas de déclaration, sauf si vous touchez au gros œuvre dans une copropriété, car le gros œuvre fait partie des parties communes.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment dans un secteur protégé nécessite cependant un permis de démolir. Les travaux de démolition doivent être entrepris de manière ordonnée et sécurisée.

En cas de démolition d'une partie d'un bâtiment, vous pouvez saisir le code postal du projet sur la page [Permis de démolir de Service-Public.fr](#) afin d'obtenir directement le bon contact.

Où s'adresser ?

Quelle est votre ville ou code postal ?

Exemple : Sainte-Cécile-les-Vignes ou 95200

METZ (57000)



Mairie - Metz

 1 place d'Armes-Jacques-François-Blondel
BP 21025
57036 Metz Cedex 1

 Du Lundi au Vendredi : de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

 [08 00 89 18 91](tel:0800891891)

 <https://metz.fr/> 

 <https://demarches.services.eurometropolemetz.eu/ville-de-metz/formulaire-de-contact-metz/> 

Ordre de démolition si vous le faites vous-même

Après la mise en sécurité du chantier, voir la fiche technique n°03, la démolition doit être entreprise dans le bon ordre afin que ce soit le plus rapide et le plus sécurisé possible :

Étape 1 : enlevez en priorité les matières dangereuses, comme l'amiante.

Étape 2 : séparez et conservez les articles réutilisables, comme les radiateurs, sanitaires, ferronneries et portes intérieures, puis stockez-les à l'abri.

Étape 3 : triez les matériaux pour la déchèterie : cuivre, plomb, câblage, bois, gravats, etc.

Étape 4 : procédez à la démolition, de second œuvre ou structurelle, en commençant par le dernier étage et en finissant par le rez-de-chaussée.

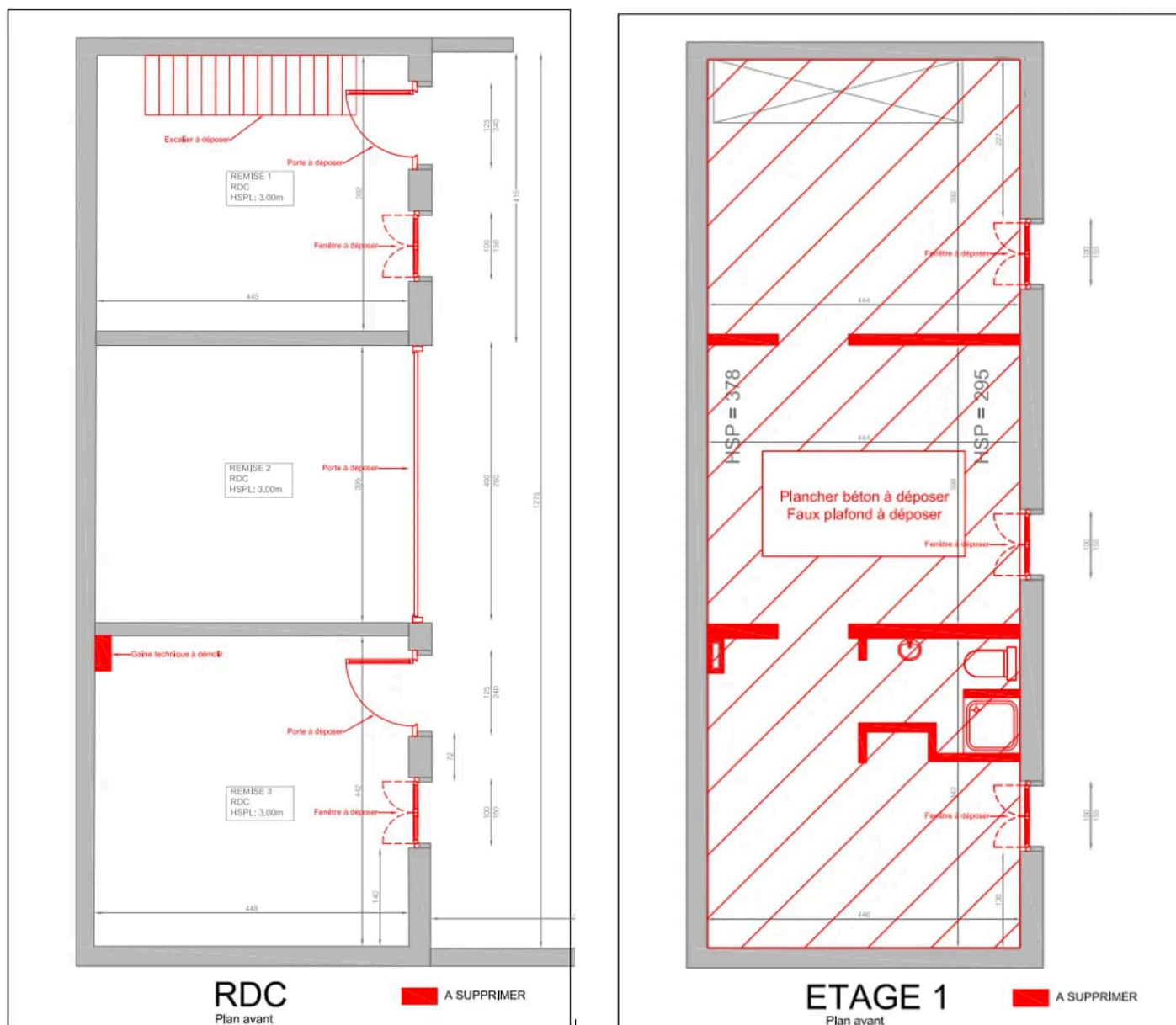
Étape 5 : évacuez les déchets vers la déchèterie. Si vous le faites vous-même, il est préférable de faire venir une benne devant le chantier, voir la fiche technique n°02, plutôt que de faire des dizaines d'allers-retours à la déchèterie avec une remorque ou un camion.

Faire un plan de démolition si vous faites intervenir une entreprise

Cette étape est particulièrement importante si vous souhaitez conserver certains éléments.

Sans plan, l'entreprise risque de démolir ce que vous aviez prévu de conserver. Faites donc un plan de démolition, par exemple un plan simple en noir et blanc sur lequel les éléments à démolir apparaissent en couleur.

Exemple d'un plan de démolition



Taguer à la bombe de peinture ce qu'il faut démolir 📍

Vous pouvez également faire le tour du chantier avec l'entreprise, puis taguer à la bombe de peinture ce qui doit être démoli ou retiré. Vous trouverez des bombes de peinture dans les magasins de bricolage.



Attention aux cloisons légères devenues « porteuses » ⚠

Dans les bâtiments anciens, il peut arriver qu'avec le temps un plancher bois se soit « reposé » sur des cloisons légères intérieures, qui sont alors devenues des cloisons « porteuses » de la structure.

Demandez à un artisan compétent de vérifier ce point et de proposer une mesure compensatoire si la cloison est devenue porteuse mais que vous souhaitez tout de même la démolir. Il faudra peut-être installer un petit linteau ou un IPN pour compenser son enlèvement.

Conseils d'inspection lors d'une visite chantier

Le port des EPI ⚠️

La phase de démolition ou de mise à nu d'un bien immobilier est assez dangereuse. Lorsque vous allez sur place, contrôlez rapidement que les ouvriers portent bien leurs EPI, équipements de protection individuelle : casque, chaussures de sécurité et gants.

Portez vous-même des chaussures de sécurité et un casque lorsque vous vous rendez sur un chantier de démolition.

Contrôlez les oublis avant de payer la facture finale ⚠️

Vous avez peut-être prévu de démolir une cheminée ou un mur porteur, mais cela n'a pas été fait. Il s'agit sûrement d'un oubli. Appelez l'entreprise pour vous assurer que les travaux seront réalisés avant de passer à l'étape suivante et avant de payer la facture finale du lot démolition.

Travaux les plus courants et coûts HT

Pour 95 % des démolitions que vous rencontrerez, les tâches se résumeront aux travaux suivants :

Travaux	Compris	Coût indicatif HT
Dépose d'une cuisine	Neutralisation des arrivées électriques et d'eau, démontage et évacuation des meubles.	Kitchenette : 200 euros Cuisine moyenne : 400 euros Grande cuisine : 600 euros
Dépose de parquet flottant	Dépose de la sous-couche et des plinthes.	10 euros / m²
Dépose de carrelage au sol ou mural	Dépose sans retrait du support, grattage des résidus de colle et reprise des murs. Prévoir un ragréage dans le cas d'une dépose de carrelage au sol.	25 euros / m²
Dépose et évacuation d'une porte intérieure	À prévoir si la porte doit être remplacée et qu'il n'est pas possible de lui redonner vie avec une mise en peinture. Dépose du bâti comprise.	60 euros / porte
Dépose d'un appareil sanitaire	Dépose et mise en déchèterie d'un meuble vasque, d'une cabine de douche, d'un WC, d'un lave-mains, d'un ballon électrique, d'une baignoire, etc.	Baignoire acrylique : 60 euros Baignoire en fonte : 100 euros Bloc WC : 80 euros WC suspendu et son bâti : 150 euros Ballon d'eau chaude : 200 euros Meuble vasque ou lavabo : 40 euros Cabine de douche : 180 euros
Neutralisation et évacuation du réseau d'eau sanitaire existant	À prévoir lorsque l'installation de plomberie est entièrement refaite. Neutralisation et dépose des nourrices, conduites d'eau froide, d'eau chaude et d'évacuation, puis évacuation en déchèterie.	250 euros / logement
Neutralisation et évacuation d'une chaudière existante	Neutralisation de l'alimentation en gaz, dépose de la chaudière existante et évacuation en déchèterie pour passer le chauffage en tout électrique.	150 euros / chaudière murale
Dépose d'un radiateur à eau	Dépose pour passer le chauffage en tout électrique, vidange du radiateur comprise. Supplément en cas de radiateur en fonte.	70 euros / radiateur

Travaux	Compris	Coût indicatif HT
Neutralisation et évacuation de l'installation électrique	Neutralisation et dépose du tableau électrique, des câbles, interrupteurs, luminaires, radiateurs électriques, etc., puis évacuation en déchèterie et mise en place d'un tableau de chantier.	280 euros / logement
Démolition d'une cloison non porteuse ou d'un faux plafond	À prévoir si le faux plafond doit être refait pour le passage des câbles électriques ou l'isolation acoustique entre les étages, ou si un réaménagement intérieur est envisagé. Pour les cloisons, vérifiez toujours qu'elles ne sont pas devenues porteuses avec le temps lorsqu'il y a une dalle en bois.	Cloison en plaques de plâtre : 20 euros / m² Cloison en briques ou parpaings : 40 euros / m² Faux plafond sans isolation : 30 euros / m² Faux plafond avec isolation : 35 euros / m²
Dépose d'une cheminée	Sondage pour vérifier la faisabilité, démolition de la maçonnerie et évacuation.	300 euros
Démolition et évacuation d'une dalle béton	Mise en sécurité de la structure, notamment par étaieement. Le prix varie fortement selon l'étage, l'accessibilité et la facilité de mise en sécurité du bâtiment.	160 euros / m²
Démolition et évacuation d'une dalle bois	Mise en sécurité de la structure, notamment par étaieement. Le prix varie fortement selon l'étage, l'accessibilité et la facilité de mise en sécurité du bâtiment.	130 euros / m²

Les prix ci-dessus dépendent fortement de l'accessibilité du chantier : possibilité de garer un camion devant le bâtiment, nombre d'étages, etc.

Rappel important : la rénovation n'est pas une science exacte. Les prix indiqués sont uniquement à titre indicatif afin de vous donner un ordre d'idée et de faciliter vos prises de décision dans votre stratégie de rénovation. Ils ne sont en aucun cas une vérité absolue à utiliser pour l'estimation de votre budget final ou comme un devis, car il est impossible de donner un prix fixe : ils dépendent de trop de paramètres, comme l'emplacement du projet, l'accessibilité ou le type d'artisan. Comme expliqué dans le module 4, vous devez faire vos **PROPRES DATA** et avoir vos propres prix d'artisans locaux de votre secteur.

💰 Mes conseils et concepts techniques au meilleur rapport coût pour la démolition et la mise à nu

Exemple d'un devis de démolition et calcul de l'économie possible en faisant soi-même 🧐

Voici un devis pour mettre à nu mon projet de grange de 100 m² :

2	LOT Démolition			
2.1	Neutralisation des alimentations d'eau et d'électricité y compris dépollution	1 ens	480,00 €	480,00 €
2.2	Dépose et évacuation des équipements sanitaires	1 ens	660,00 €	660,00 €
2.3	Démolition et évacuation des cloisons existantes	1 ens	1 560,00 €	1 560,00 €
2.4	Démolition et évacuation des faux plafonds y compris isolation	1 ens	2 160,00 €	6 300,00 €
2.5	Démolition et évacuation de l'escalier béton existant y compris dessous maçonné	1 ens	2 040,00 €	2 040,00 €

Le total atteint **11 040 euros HT**, donc **12 144 euros TTC**, uniquement pour le poste démolition.

Voici des photos du bien concerné :





Selon moi, ce montant est injustifié. Seule la démolition et l'évacuation de l'escalier en béton peuvent être justifiées, car il s'agit de gros œuvre.

Payer 6 300 euros pour évacuer des faux plafonds, 660 euros pour enlever un WC, un lavabo et une douche, ou encore 480 euros pour débarrasser quatre radiateurs électriques me semble excessif. Pour une équipe de deux ou trois personnes, cela ne prendrait que deux jours au maximum.

Surtout, cela n'ajoute pas de plus-value à votre projet. Mettre 10 000 euros dans une nouvelle toiture ou dans de la démolition n'entraîne pas la même prise de valeur.

Même en louant une benne à 900 euros, fourchette haute, en fournissant des gants, des masses et des casques à des amis, puis en offrant un gros repas, cela reviendrait dix fois moins cher. En laissant à l'entreprise la démolition de l'escalier en béton et en retirant les frais de benne et de repas, l'économie serait d'environ **8 000 euros**. Si cela prend deux week-ends, cela représente **4 000 euros d'économie par week-end**. Voilà comment se créer des week-ends rentables.

🛠️ ASTUCE ÉCONOMIQUE

Demandez tout de même aux entreprises de chiffrer le lot démolition. Ensuite, chiffrez la pose d'une benne, les repas de vos amis ou la main-d'œuvre de personnes trouvées sur AlloVoisins. Vous verrez que le gain peut être énorme pour un, deux ou trois week-ends de travail.

« Démolir » ou « casser » n'est pas une tâche nécessitant un savoir-faire précis. Presque n'importe qui prêt à fournir un effort physique et disposant d'un minimum de bon sens peut réaliser ce travail.

Laissez toutefois le gros œuvre et l'ouverture d'un mur porteur aux maçons.

Faire soi-même 💪

Mettre à nu un logement ou un bâtiment par l'intermédiaire d'une entreprise peut coûter assez cher. C'est une tâche dans laquelle je ne vois pas beaucoup de valeur, hormis le gain de temps. Il m'arrive donc de m'en occuper moi-même avec des amis à qui je paie un restaurant. J'économise ainsi des milliers d'euros en deux ou trois week-ends de travail. En revanche, je laisse toujours la démolition structurelle à une entreprise.

Le simple fait de déposer soi-même les radiateurs électriques, les appareils sanitaires, la faïence sur les murs, la cuisine ou les cloisons légères permet d'économiser plusieurs centaines, voire plusieurs milliers d'euros en un ou deux jours.

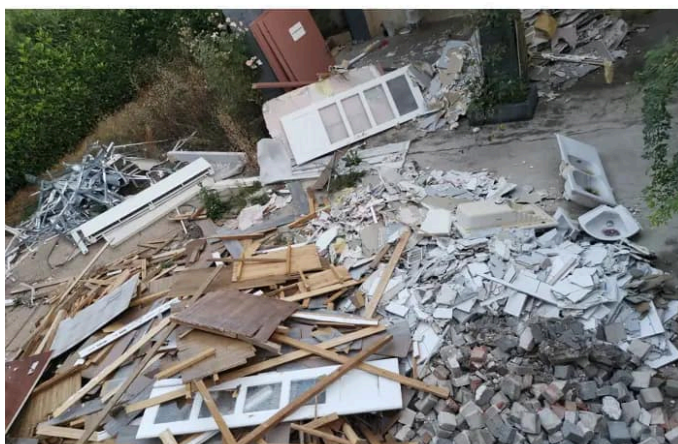
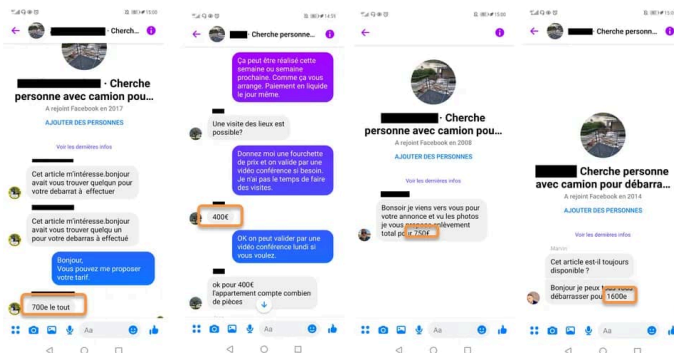
Astuce pour l'évacuation des déchets ✅

Déposer ou démolir est assez simple et rapide. La partie la plus fatigante et la plus longue est l'évacuation des déchets. Vous pouvez louer une benne à faire déposer devant votre bâtiment ou faire appel à de la main-d'œuvre qui viendra récupérer l'ensemble.

Sur mon dernier projet, j'avais un terrain à l'arrière dans lequel j'ai pu accumuler les déchets. Une fois la phase de démolition terminée, j'ai pris trois photos et publié une annonce sur un groupe Facebook local de 50 000 personnes pour demander des prix. J'ai précisé qu'aucune visite sur place ne serait organisée pour établir un devis et que les propositions devaient être faites uniquement à partir des photos et des données précises fournies, notamment la facilité d'accès aux débris.

Voici une partie de l'annonce et des photos jointes. J'ai reçu 15 devis en une heure.



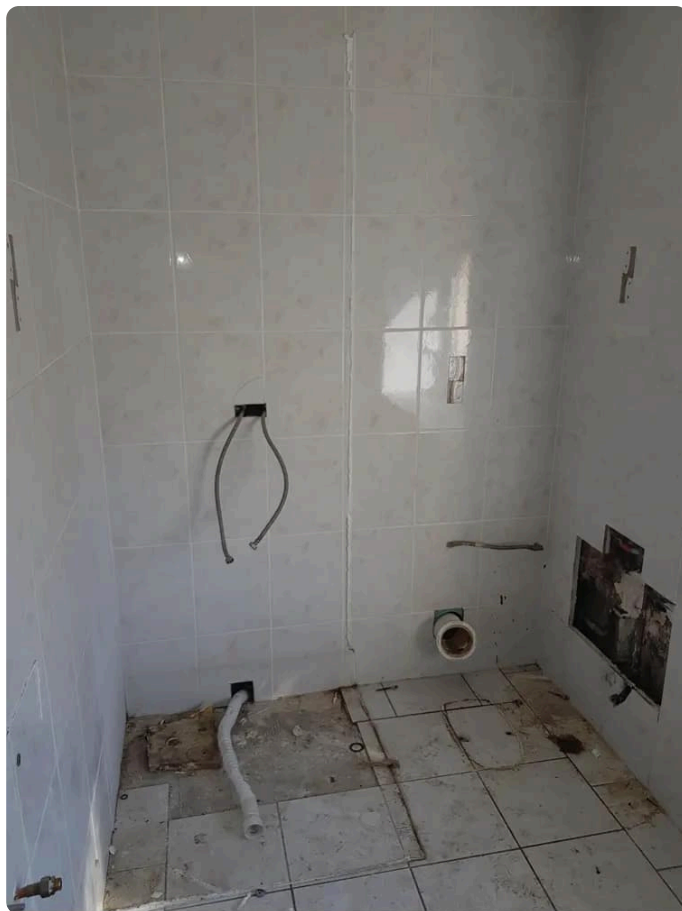


Les prix proposés par les auto-entrepreneurs allaient de 400 à 1 600 euros. Louer un camion pendant trois jours et faire des allers-retours à la déchèterie ne valait pas les 400 euros économisés.

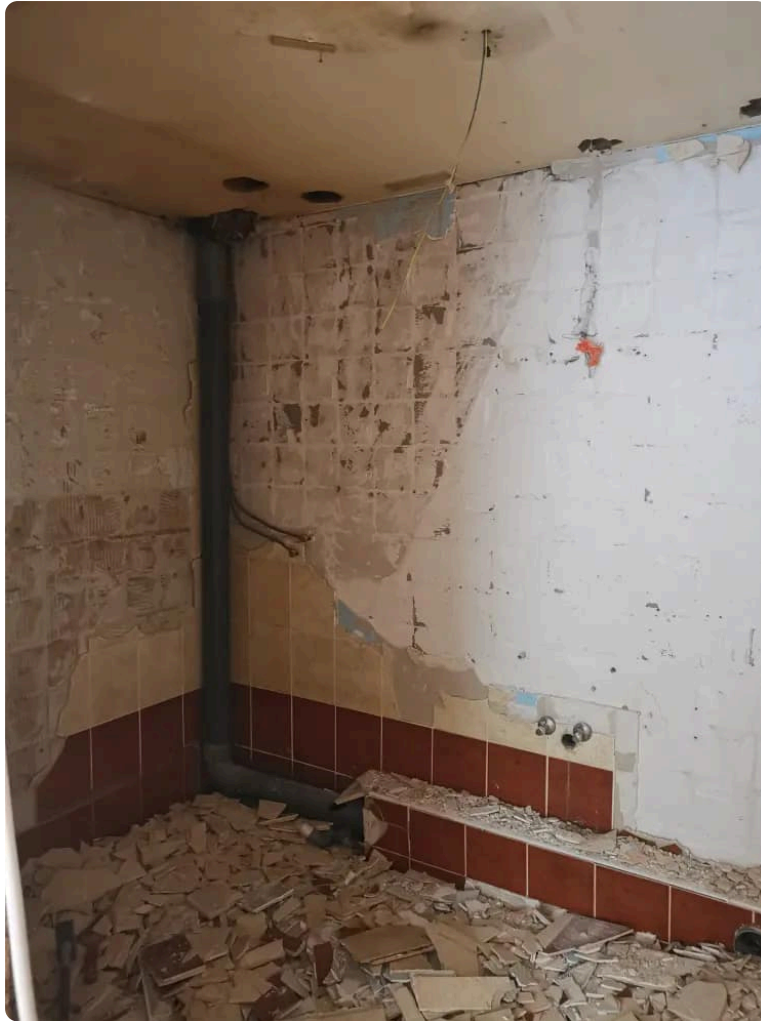
Ne sous-estimez pas la puissance de ce type de groupe Facebook local. Vous pouvez toucher des milliers de personnes instantanément avec votre annonce.

📸 Photos de démolition et de mise à nu d'un logement

Dépose de cabines de douche et d'un bloc WC



Mise à nu d'une salle de bains



Dépose du revêtement de sol et du faux plafond



Démolition d'une cloison en briques



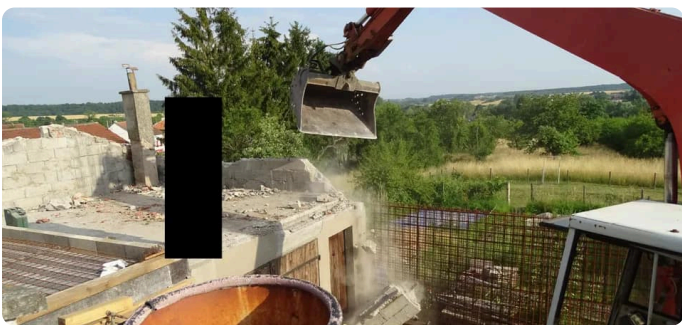
Mise à nu d'un local commercial avant et après



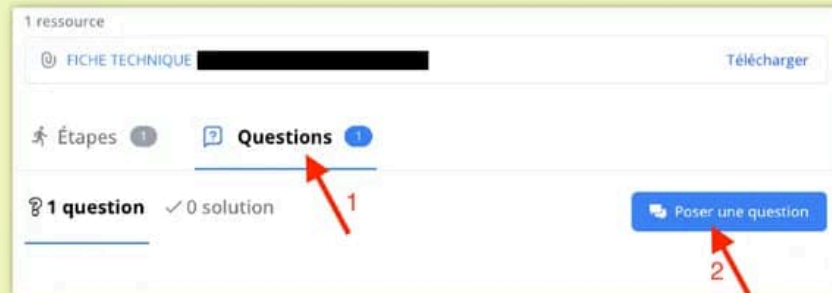
Résultat après la mise à nu d'un logement



Démolition d'une annexe de maison



Pour la communauté, n'hésitez pas à poster vos résultats, astuces ou références de matériaux que vous utilisez directement sous cette fiche technique dans la partie « question » puis « poser une question » :



Ensemble, on va plus loin 🚀

Pour la communauté, partagez vos résultats, astuces ou références sous cette fiche technique

© Document à usage personnel réservé aux titulaires des formations de Fabien Liegeois - Rénover Pour Gagner, ne peut être vendu, donné ou partagé sous peine de poursuites judiciaires
www.renoverpourgagner.fr - Copyright + 2022