



STORYTRAVAUX

LE PODCAST QUI VOUS AIDE
À RÉNOVER SEREINEMENT

*Moins de stress
Plus de projets*



LA CHECKLIST ANTI-TOURISTE

67 POINTS À VÉRIFIER AVANT D'ACHETER UN BIEN À RÉNOVER

Une synthèse des conseils
d'investisseurs et de professionnels
du bâtiment interviewés dans
le podcast StoryTravaux.

*Parce qu'un bon projet
commence par une bonne visite!*



MODE D'EMPLOI

2

Cette checklist n'a pas pour but de faire de vous un expert, mais de vous aider à ne plus visiter comme un touriste ! Elle regroupe 67 points issus des échanges avec des investisseurs et des professionnels du bâtiment dans le podcast StoryTravaux, ainsi que de mes propres expériences.

COMMENT L'UTILISER ?

1

Avant la visite :

Imprime-la ou garde-la sur ton téléphone.
Prépare tes questions et les documents à demander.

2

Pendant la visite :

Coche les points, prends des notes et des photos.

3

Après la visite :

Fais le tri entre les points OK, ceux à approfondir et ceux qui nécessitent l'avis d'un professionnel.

Mieux vaut
une question de trop
qu'une mauvaise
surprise !



STORYTRAVAUX
LE PODCAST QUI VOUS AIDE
À RÉNOVER SEREINEMENT

COPYRIGHT @STORYTRAVAUX 2026

Visitez mieux.
Investissez plus sereinement.

1. IMMEUBLE & ENVIRONNEMENT

8 POINTS À VÉRIFIER



- ☐ 1. État général de la façade : fissures, décolllements, traces d'humidité
- ☐ 2. Fissures visibles et leur localisation
- ☐ 3. État apparent de la toiture/couverture si observable
- ☐ 4. État des parties communes
- ☐ 5. Présence de caves/sous-sols et signes d'humidité
- ☐ 6. Nuisances sonores extérieures et intérieures
- ☐ 7. Orientation et luminosité réelle du logement
- ☐ 8. Travaux importants visibles ou manifestement à anticiper dans l'immeuble



L'ŒIL STORYTRAVAUX



Ne visitez pas uniquement l'appartement !

Le bien que vous achetez ne s'arrête pas à sa porte d'entrée.
Discuter avec les voisins : ils peuvent connaître des problèmes récurrents de l'immeuble que vous ne découvrirez jamais pendant une visite de 30 minutes.

2. STRUCTURE & GROS ŒUVRE

4



9 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 9. Fissures sur murs et plafonds : emplacement, largeur, orientation
- ☐ 10. Fissures traversantes ou visibles des deux côtés d'une paroi
- ☐ 11. Plancher qui présente une pente ou une déformation inhabituelle
- ☐ 12. Sensation de souplesse, vibrations ou mouvements du plancher
- ☐ 13. Traces de reprises structurelles anciennes
- ☐ 14. Poutres/solives visibles : état, humidité, attaques ou déformations
- ☐ 15. Murs potentiellement porteurs à identifier avant toute redistribution
- ☐ 16. Ouvertures existantes dans les murs porteurs et qualité apparente des reprises
- ☐ 17. Signes justifiant l'intervention d'un ingénieur structure avant achat/travaux



L'ŒIL STORYTRAVAUX



Ce qui est caché peut coûter très cher.

Sur l'un de mes immeubles, derrière des habillages se cachaient des solives non scellées et une charpente très dégradée.

Si un doute structurel peut remettre en cause l'économie du projet, faites-le lever avant l'achat, pas après avoir commencé à démolir.

3. HUMIDITÉ & VENTILATION

5

8 POINTS À VÉRIFIER



- ☐ 18. Taches d'humidité sur murs/plafonds
- ☐ 19. Moisissures, cloques ou peinture qui s'écaille
- ☐ 20. Odeur persistante d'humidité ou de renfermé
- ☐ 21. Traces d'infiltration autour des fenêtres
- ☐ 22. Traces d'infiltration venant d'un plafond/toiture/étage supérieur
- ☐ 23. Présence d'une ventilation dans les pièces humides
- ☐ 24. Type de ventilation : naturelle, extracteur, VMC...
- ☐ 25. Entrées d'air présentes et circulation possible de l'air



L'ŒIL STORYTRAVAUX



Présente ne veut pas dire correctement installée.

Sur l'un de mes chantiers, une VMC avait été mal mise en œuvre, avec un rejet inadapté, et le moteur a fini par griller.

Constater qu'un équipement existe ne suffit pas : comprenez comment il fonctionne et où l'air est réellement évacué.

4. ÉLECTRICITÉ

6



7 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 26. État et ancienneté apparente du tableau électrique
- ☐ 27. Présence de dispositifs différentiels adaptés au tableau
- ☐ 28. Présence d'une prise de terre / anomalies signalées au diagnostic
- ☐ 29. Prises/interrupteurs anciens, endommagés ou en nombre insuffisant
- ☐ 30. Câblages, goulottes ou installations bricolées visibles
- ☐ 31. Installation électrique dans la salle d'eau à confronter aux exigences de sécurité
- ☐ 32. Diagnostic électrique lu avant de budgéter une simple remise aux normes partielle



L'ŒIL STORYTRAVAUX

Le diagnostic est votre antisèche.

Une installation qui fonctionne n'est pas forcément une installation adaptée à votre futur aménagement. Croisez toujours le diagnostic, ce que vous voyez, et le plan que vous envisagez.



5. PLOMBERIE & SALLE DE BAIN

7



9 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 33. Pression/débit aux différents points d'eau
- ☐ 34. Évacuation correcte de l'eau
- ☐ 35. Fuites visibles sous évier/lavabo
- ☐ 36. État apparent des canalisations accessibles
- ☐ 37. Joints et étanchéité autour de la douche/baignoire
- ☐ 38. Traces d'anciens dégâts des eaux
- ☐ 39. Emplacement et état du chauffe-eau / production d'ECS
- ☐ 40. Faisabilité apparente d'un déplacement/création de points d'eau



L'ŒIL STORYTRAVAUX

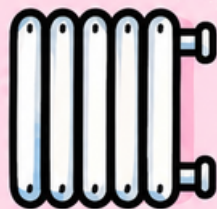
**Dessiner une salle de bain est facile.
La raccorder l'est beaucoup moins.**

Un joli plan ne signifie pas que le projet est techniquement faisable. Si votre projet repose sur le déplacement d'un point d'eau, localisez les évacuations pendant la visite et faites confirmer la faisabilité.



6. CHAUFFAGE, ISOLATION & DPE

8



8 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 41. Mode de chauffage individuel ou collectif
- ☐ 42. Âge et état apparent des équipements de chauffage
- ☐ 43. Type et état des fenêtres
- ☐ 44. Simple/double/triple vitrage
- ☐ 45. Sensation de parois froides ou courants d'air
- ☐ 46. Isolation existante identifiable
- ☐ 47. DPE lu dans son intégralité et pas uniquement la lettre
- ☐ 48. Recommandations de travaux du DPE confrontées au projet réel



L'ŒIL STORYTRAVAUX



Ne commencez pas automatiquement par les fenêtres.

Selon le logement, agir sur le chauffage, la production d'eau chaude ou la ventilation peut faire partie des scénarios les plus pertinents.

Ne regardez jamais uniquement la lettre du DPE : regardez ce qui la produit et faites simuler le scénario de travaux.

7. AMÉNAGEMENT & POTENTIEL DU BIEN

9



7 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 49. Cloisons à conserver/supprimer identifiées autant que possible
- ☐ 50. Circulation et perte de m² dans les couloirs/dégagements
- ☐ 51. Possibilité de créer une chambre supplémentaire avec éclairage/ventilation adaptés
- ☐ 52. Possibilité d'optimiser cuisine et salle d'eau
- ☐ 53. Hauteur sous plafond et éventuelles contraintes locales
- ☐ 54. Emplacement des gaines, colonnes et évacuations
- ☐ 55. Cohérence entre le plan envisagé et les contraintes techniques

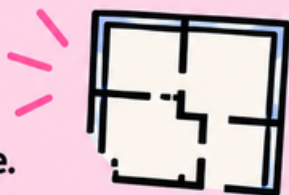


L'ŒIL STORYTRAVAUX

N'achetez pas un plan qui n'existe pas encore.

L'optimisation d'un espace commence par ses contraintes, pas par le plan dont on rêve.

Lorsqu'une modification est indispensable, ne la considérez jamais comme acquise tant que sa faisabilité n'est pas vérifiée.



8. COPROPRIÉTÉ & DOCUMENTS

10

7 POINTS À VÉRIFIER



- ☐ 56. PV des dernières AG consultés
- ☐ 57. Travaux votés identifiés
- ☐ 58. Travaux évoqués mais pas encore votés repérés
- ☐ 59. Plan pluriannuel de travaux / projet de PPT vérifié
- ☐ 60. DPE collectif vérifié lorsque applicable
- ☐ 61. Règlement de copropriété compatible avec votre projet
- ☐ 62. Autorisations nécessaires identifiées si travaux sur parties communes



L'ŒIL STORYTRAVAUX

Les travaux les plus chers ne sont pas toujours dans l'appartement.



Un appartement peut sembler parfait et cacher une copropriété qui s'apprête à engager des dépenses importantes.
Parlez aux voisins : ils peuvent connaître des problèmes récurrents.

9.

BUDGET TRAVAUX

11



5 POINTS À VÉRIFIER

- ☐ 63. Chaque poste de travaux listé avant de fixer l'enveloppe globale
- ☐ 64. Quantités approximatives relevées (m² sols, murs, plafonds, etc.)
- ☐ 65. Gros postes techniques distingués des travaux esthétiques
- ☐ 66. Marge pour imprévus intégrée au budget
- ☐ 67. Points impossibles à chiffrer sans contre-visite/pro identifiés



L'ŒIL STORYTRAVAUX

**Mon chantier devait durer 3 mois.
Il a duré 2 ans et demi.**



Une partie des dépassements est venue d'un mauvais choix de professionnels et de mon manque de connaissances à l'époque. Un budget travaux ne se sécurise pas en obtenant simplement trois devis : détaillez, challengez et gardez une marge pour les imprévus.

POURQUOI J'AI CRÉÉ CETTE CHECKLIST ?



Quand j'ai commencé à investir, je ne savais pas par où commencer. Entre les visites express, les devis incompréhensibles et les mauvaises surprises sur les chantiers, j'ai appris (parfois à mes dépens) qu'un bon projet ne s'improvise pas.

Et surtout, j'ai eu la chance d'interviewer dans StoryTravaux des investisseurs et des professionnels du bâtiment : ingénieurs, architectes, diagnostiqueurs, artisans, maîtres d'ouvrage...

Ces 67 points sont le condensé de ce que j'aurais aimé avoir avec moi lors de mes premières visites.

Cette checklist ne remplacera jamais l'avis d'un professionnel. **Son objectif est simple : vous aider à poser de meilleures questions, repérer ce qui mérite votre attention et savoir quand approfondir avant d'acheter.**

*Bonne visite
et beaux projets !* 



STORYTRAVAUX
LE PODCAST QUI VOUS AIDE
À RÉNOVER SEREINEMENT