



RÉHABILITER PLUTÔT QUE RECONSTRUIRE

Et si garder l'existant valait mieux ?

*Réhabiliter est souvent plus rapide, moins cher
et moins carboné que démolir pour reconstruire.*

Garder ou démolir ?

Démolir pour reconstruire n'est pas toujours le bon réflexe. **Réutiliser une structure existante crée souvent plus de valeur** — en temps, en argent et en carbone — que de repartir de zéro. Encore faut-il le décider sur des critères, pas par habitude. Voici comment on tranche.

Repère 01

Ce qu'on évalue d'abord

Structure, portance du sol, état réel du bâti, capacité à recevoir un nouvel usage : avant tout arbitrage, on mesure ce que l'existant peut encore porter. Un diagnostic honnête évite les paris.

La bonne question : *que peut encore supporter ce bâtiment ?*

Repère 02

Un arbitrage sur critères

Coût, délai, valeur visée, contraintes du site : la décision se prend en comparant les deux scénarios chiffrés, pas en suivant le réflexe de la démolition. On vous donne les chiffres pour décider.

La bonne question : *quel scénario crée le plus de valeur ?*

Repère 03

Gagner du temps

Pas de démolition lourde, pas de terrassement, souvent pas de reprise complète des fondations : on démarre plus vite et on livre plus tôt. Le temps gagné est du temps d'exploitation gagné.

La bonne question : *combien de mois la réhabilitation fait-elle gagner ?*

Repère 04

Gagner de l'argent

Conserver la structure porteuse, c'est économiser le poste le plus lourd d'une construction neuve. À usage égal, la conservation de la structure peut réduire certains coûts — mais la pertinence économique dépend de l'état du bâti, des diagnostics et des mises aux normes nécessaires.

La bonne question : *quel est le coût comparé des deux scénarios ?*

Repère 05

Gagner du carbone

Garder l'existant, c'est éviter la démolition et une grande part du carbone de construction. Un argument concret face à la RE2020 et aux exigences bas carbone — pas seulement une posture.

La bonne question : *quel bilan carbone pour chaque option ?*

Repère 06

Réveiller un actif dormant

Un bâtiment obsolète, vacant ou inadapté redevient utile, conforme et exploitable. La réhabilitation transforme une charge en surface utile, sans consommer de foncier neuf.

La bonne question : *que pourrait redevenir ce bâtiment ?*

Repère 07

Quand on vous déconseille de garder

Parfois, l'existant ne vaut pas qu'on s'acharne : structure trop dégradée, plan inadapté, surcoûts cachés. Dans ce cas, on le dit franchement. Notre rôle est de vous éviter un mauvais pari.

La bonne question : *garder a-t-il vraiment du sens ici ?*

La checklist de l'arbitrage

Avant de choisir entre garder et démolir, vérifiez que ces points ont été tranchés sur des chiffres.

Réhabiliter ou reconstruire : ai-je comparé...

- **La structure** — que peut encore porter l'existant ?
- **Les deux scénarios** — chiffrés et comparés, pas supposés ?
- **Le temps** — combien de mois gagnés en réhabilitant ?
- **Le coût** — le comparatif est-il fait à usage égal ?
- **Le carbone** — le bilan de chaque option est-il évalué ?
- **La valeur** — quel actif au bout du compte ?
- **Le bon sens** — garder a-t-il vraiment du sens ici ?

Le rôle de BAUDY. BAUDY Construction évalue l'existant, chiffre les deux scénarios et réalise la réhabilitation en entreprise générale. On vous donne les chiffres pour décider — puis on tient le projet, de l'étude à la livraison.

Parlons de votre projet

01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr · baudyconstruction.fr
96 rue Paradis, 13006 Marseille