

BIBLIOTHÈQUE · EXPLOITER

Les erreurs de conception qui plombent l'exploitation d'un bâtiment

Un bâtiment se paie à la construction. Il se vit pendant trente ans.

Investisseur / exploitant · lecture 6 min · document gratuit

La plus grande partie du coût d'un bâtiment n'arrive pas le jour de la livraison, mais après : entretien, énergie, réparations, adaptations. **Beaucoup de ces coûts viennent d'erreurs de conception évitables** — des choix faits trop vite, sans penser à celui qui exploitera. Les voici, pour ne pas les commettre.

Les 7 erreurs qui coûtent cher après la livraison

Ce qui se décide avant pèse longtemps après.

Erreur 01

Oublier les accès techniques

Locaux techniques exigus, gaines noyées, toiture sans accès : chaque intervention future devient une opération coûteuse. Ce qu'on n'a pas pensé pour entretenir se paie à chaque panne.

La bonne question : *pourra-t-on intervenir facilement, plus tard ?*

Erreur 02

Choisir des matériaux qui ne durent pas

Économiser à l'achat sur des matériaux fragiles, c'est dépenser bien plus en entretien et remplacement. Le moins cher à poser est souvent le plus cher à vivre.

La bonne question : *comment ce matériau vieillira-t-il sur vingt ans ?*

Erreur 03

Rendre la maintenance impossible

Des équipements impossibles à atteindre, à démonter ou à remplacer transforment chaque opération de maintenance en chantier. Un bâtiment doit s'entretenir, pas se subir.

La bonne question : *qui réparera cela, et comment ?*

Erreur 04

Sous-dimensionner pour économiser

Réseaux, structure, capacités calculés trop juste : dès que l'usage évolue, il faut tout reprendre. La marge prévue à la conception coûte peu ; son absence coûte cher plus tard.

La bonne question : *ce bâtiment supportera-t-il un usage qui change ?*

Erreur 05

Négliger l'énergie et le confort d'été

Isolation faible, confort d'été ignoré, exigences RE2020 traitées en dernier : les factures d'exploitation explosent et le bâtiment vieillit mal. Le coût d'usage se joue dès les plans.

La bonne question : *que coûtera ce bâtiment à chauffer et à rafraîchir ?*

Erreur 06

Ne laisser aucune marge d'évolution

Un bâtiment figé, incapable de changer d'usage, devient vite obsolète. Penser l'évolution dès la conception prolonge sa vie utile — et protège sa valeur.

La bonne question : *que pourra devenir ce bâtiment dans quinze ans ?*

Erreur 07

Penser le chantier, pas l'exploitation

L'erreur qui résume toutes les autres : concevoir pour livrer, pas pour exploiter. Ce qu'on verrouille avant de couler le béton, on ne le rattrape plus après. L'exploitation se prépare en amont.

La bonne question : *a-t-on pensé à celui qui vivra le bâtiment ?*

Avant de figer la conception, ai-je vérifié...

- **Les accès** — pourra-t-on intervenir facilement plus tard ?
- **Les matériaux** — vieilliront-ils bien sur la durée ?
- **La maintenance** — les équipements sont-ils accessibles ?
- **Le dimensionnement** — reste-t-il une marge pour évoluer ?
- **L'énergie** — isolation et confort d'été anticipés ?
- **L'évolution** — le bâtiment pourra-t-il changer d'usage ?
- **L'exploitation** — a-t-on pensé à celui qui vivra le bâtiment ?

La méthode BAUDY

BAUDY réalise aux côtés des concepteurs. **Accès, matériaux, énergie, évolutivité** sont relus lors de la mise au point technique.

Un projet à sécuriser avant de couler le béton ?

baudyconstruction.fr/contact · 01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr

Version en ligne : baudyconstruction.fr/les-erreurs-qui-plombent-l-exploitation/

BAUDY CONSTRUCTION — Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 100 000 €. RCS Marseille 531 168 540 — 96 rue Paradis, 13006 Marseille · 01 85 09 97 13 · contact@baudyconstruction.fr. Document d'information, non contractuel : seuls les documents contractuels remis au maître d'ouvrage (devis, DPGF, marché) engagent l'entreprise. © 2026 BAUDY Construction.