

BIBLIOTHÈQUE · RÉNOVER

Réhabiliter plutôt que reconstruire : pourquoi garder l'existant vaut souvent mieux

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

Propriétaire d'actif · lecture 5 min · document gratuit

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.

Les 7 repères

Point 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 ?*

Point 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. Cet arbitrage appartient au maître d'ouvrage et à ses conseils ; l'entreprise y apporte le coût de réalisation de chaque scénario.

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

Point 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 ?*

Point 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 réhabilitation revient souvent moins cher — à condition d'avoir bien évalué l'existant.

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

Point 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 ?*

Point 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 ?*

Point 07

Quand garder n'a pas de sens

Parfois, l'existant ne vaut pas qu'on s'acharne : structure trop dégradée, plan inadapté, surcoûts de reprise supérieurs au neuf. Lorsque le chiffrage le montre, nous le disons franchement.

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

La checklist de l'arbitrage

- **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 ?

La méthode BAUDY

BAUDY Construction chiffre, à partir des diagnostics et du projet des concepteurs, le coût de réalisation de **chaque scénario**, puis réalise la réhabilitation en **entreprise générale**. L'arbitrage revient au maître d'ouvrage et à ses conseils ; nous tenons ensuite le chantier, de la préparation à la levée des réserves.

Un scénario de réhabilitation à chiffrer ?

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

Version en ligne : baudyconstruction.fr/rehabiliter-plutot-que-reconstruire/

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.