

BIBLIOTHÈQUE · RÉNOVER

Rénover un bâtiment occupé sans vider les lieux

Bureaux, résidences, établissements recevant du public : on intervient pendant que la vie continue.

Tertiaire / résidences · lecture 6 min · document gratuit

Reloger des occupants ou vider un immeuble coûte cher et fait fuir les locataires. Une rénovation en site occupé est possible — à condition d’être cadrée au cordeau : **diagnostic sérieux**, **phasage strict**, co-activité maîtrisée. La vie continue, le bâtiment se transforme.

Les 7 repères

Point 01

Un diagnostic préalable sérieux

Connaître l’existant avant d’intervenir évite les mauvaises surprises : structure, réseaux, amiante, état réel. En site occupé, l’improvisation n’est pas permise — chaque intervention est anticipée.

La bonne question : *on n’ouvre rien qu’on n’ait d’abord compris.*

Point 02

Phaser avec des zones tampons

Le chantier avance par secteurs nettement séparés des espaces occupés. Cloisonnements, sas, circulations dédiées : à chaque instant, on sait où finit la vie et où commence le chantier.

La bonne question : *une frontière claire entre occupants et travaux.*

Point 03

Gérer la co-activité et la sécurité

Un bâtiment qui vit et un chantier qui tourne en même temps imposent des règles strictes : accès, horaires, protection des personnes. La sécurité prime sur le rythme des travaux.

La bonne question : *la sécurité des occupants passe avant tout.*

Point 04

Maîtriser les nuisances

Bruit, poussière, coupures d'eau ou d'électricité : tout est planifié et annoncé à l'avance. Une nuisance prévenue est acceptée ; une nuisance subie déclenche les conflits.

La bonne question : *rien ne surprend l'occupant.*

Point 05

Communiquer avec les occupants

Informar, c'est faire accepter. Un planning clair, des points réguliers, un référent identifié : les occupants savent ce qui se passe et quand ça s'arrête. La transparence désamorce les tensions.

La bonne question : *un occupant informé est un occupant qui patiente.*

Point 06

La préfabrication réduit le temps sur place

Plus les éléments arrivent finis de l'atelier, moins le chantier dure sur site. Moins de jours de travaux, c'est moins de jours de gêne pour ceux qui vivent ou travaillent là.

La bonne question : *moins de temps sur site, moins de gêne.*

Point 07

Un interlocuteur unique

Un seul responsable face au maître d'ouvrage comme face aux occupants. Les questions, les arbitrages, les imprévus passent par un point unique — pas par une mosaïque d'entreprises.

La bonne question : *un seul responsable, du début à la fin.*

La checklist du site occupé

- **Le diagnostic** — l'existant est-il vraiment connu ?
- **Le phasage** — des zones tampons entre chantier et occupants ?
- **La co-activité** — règles d'accès et de sécurité posées ?
- **Les nuisances** — bruit, poussière, coupures planifiés et annoncés ?
- **La communication** — les occupants sont-ils informés en continu ?
- **La préfabrication** — le temps sur site est-il réduit à ce que l'opération justifie ?
- **Le pilote** — un seul interlocuteur responsable ?

La méthode BAUDY

BAUDY intervient en site occupé en **entreprise générale : phasage**, co-activité et information des occupants, sur la base des diagnostics du maître d'ouvrage, sous une seule responsabilité.

Un projet de rénovation en site occupé ?

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

Version en ligne : baudyconstruction.fr/renover-un-batiment-occupe/

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.