

BIBLIOTHÈQUE · EXPLOITER

Réversibilité et surélévation : comment créer du foncier sans acheter de terrain

Une part du foncier disponible se trouve déjà dans les bâtiments que l'on possède.

Propriétaire d'actif · lecture 5 min · document gratuit

Le foncier est rare et cher. Pourtant, beaucoup de surface dort déjà : toitures plates, bureaux vides, étages sous-exploités. **La réversibilité et la surélévation réveillent ce potentiel** — et transforment un actif figé en surface utile, sans acheter un mètre carré de terrain.

Les 7 leviers pour révéler le potentiel d'un bâtiment existant

Créer de la surface sans acheter de terrain.

Levier 01

Concevoir réversible

Un bâtiment pensé pour changer d'usage demain — bureaux qui deviennent logements, commerces qui deviennent ateliers — sans tout démolir. La réversibilité se conçoit aujourd'hui pour servir dans dix ans.

La bonne question : *un bâtiment qui peut devenir autre chose vieillit moins vite.*

Levier 02

Transformer les bureaux vides en logements

Le tertiaire obsolète se transforme en surface habitable recherchée. Là où un immeuble de bureaux périclité, un programme de logements peut renaître — au cœur des villes, sans étalement.

La bonne question : *ce qui ne se loue plus en bureaux se loue en logements.*

Levier 03

Surélever l'existant

Ajouter un ou plusieurs étages sur un bâtiment existant crée de la surface là où il n'y a plus de terrain. Grâce aux structures légères, la surélévation s'appuie sur des **fondations allégées et moins coûteuses**.

La bonne question : *la surface la moins chère est celle qu'on ajoute sur l'existant.*

Levier 04

Les structures légères changent la donne

Acier, bois, modules : un poids maîtrisé permet de monter plus haut sans surcharger l'existant. C'est ce qui rend la surélévation possible, avec des fondations allégées et un chantier plus rapide.

La bonne question : *moins de poids, plus de hauteur, des fondations préservées.*

Levier 05

Créer du foncier sans en acheter

La surface gagnée sur l'existant — en hauteur ou par changement d'usage — est le foncier le moins cher qui soit : vous le possédez déjà. C'est de la valeur créée sur ce que vous détenez.

La bonne question : *la surface ajoutée sur l'existant se passe d'acquisition foncière.*

Levier 06

Vérifier la faisabilité avant de promettre

Portance de l'existant, accès au chantier, règles d'urbanisme, droits à construire : tout se vérifie en amont, par les bureaux d'études et les conseils du maître d'ouvrage. L'entreprise y ajoute la lecture constructive : ce qui se réalise, comment, et à quel coût.

La bonne question : *la faisabilité est confirmée avant d'annoncer une surface.*

Levier 07

Penser l'évolution dès maintenant

La réversibilité et la surélévation se préparent à la conception : trame, structure, réseaux pensés pour évoluer. Décider tôt coûte peu ; ne rien prévoir interdit tout plus tard.

La bonne question : *ce qu'on prévoit aujourd'hui devient possible demain.*

Mon bâtiment recèle-t-il du potentiel...

- **En toiture** — une surélévation est-elle envisageable ?
- **En usage** — des bureaux vides à transformer en logements ?
- **En structure** — l'existant peut-il porter plus, en allégé ?
- **En foncier** — peut-on créer de la surface sans acheter ?
- **En faisabilité** — portance, accès, urbanisme vérifiés ?
- **En réversibilité** — le bâtiment pourra-t-il encore évoluer ?
- **En anticipation** — l'a-t-on prévu dès la conception ?

La méthode BAUDY

BAUDY Construction réalise ce potentiel, aux côtés des concepteurs : **surélévation en structures légères, transformation d'usage, réversibilité**. La faisabilité est établie par le maître d'ouvrage et ses bureaux d'études ; l'entreprise met au point la solution constructive, la chiffre et construit la surface nouvelle.

Une surélévation ou une transformation à réaliser ?

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

Version en ligne : baudyconstruction.fr/reversibilite-et-creation-de-foncier/

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.