



LES PLATEFORMES PHYSIQUES DE REEMPLOI DE MATERIAUX DU BATIMENT

Structures partenaires de l'étude :



Caisse des Dépôts, financeur et accompagnateur des projets du secteur public, partenaire financier



Cycle Up, acteur important du réemploi et de l'économie circulaire, co-pilote de la mission



Ecominéro, éco-organisme qui accompagne les producteurs pour répondre aux obligations de la REP PMCB, partenaire financier



La Fabrique de Bordeaux Métropole, aménageur, partenaire territorial



Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, il a pour mission la préservation des patrimoines naturel et culturel, le développement économique et social et également le maintien de la qualité de vie, partenaire territorial



Paris La Défense, aménageur, partenaire territorial



SPL Marne au Bois, aménageur, constructeur, gestionnaire de parcs publics de stationnement, partenaire territorial



Toulouse Métropole, partenaire territorial

Rédacteurs :

- **URBANOVA** : Violette Cadudal-Illy, Lise Pesqueux, David Rottmann
 - **Cycle Up** : Djuna Patin, Coline Blaison

Contacts : contact@urba-nova.com

Préface

Cette note s'inscrit dans le cadre d'une **étude nationale sur les modèles économiques et juridiques des plateformes physiques de réemploi de matériaux du bâtiment**, conduite par **URBANOVA** et **Cycle Up**, en lien avec un ensemble de partenaires publics et privés.

Cette étude part d'un constat clair : malgré la montée en puissance de l'économie circulaire dans le secteur de la construction, le **réemploi des matériaux reste marginal**, représentant moins de 1 % des flux (ADEME, Etude de préfiguration de la filière REP Produits et Matériaux de Construction du secteur du bâtiment, avril 2021). Or, les bénéfices sont considérables : réduction des déchets, baisse des émissions de gaz à effet de serre, préservation des ressources, création d'emplois locaux et non délocalisables.

URBANOVA et Cycle Up ont œuvré ces dernières années, chacun de leur côté et collectivement, pour accompagner de nombreux territoires et maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre de démarches de réemploi. Le temps nous semble venu de **capitaliser sur ces enseignements**, de les compléter par des retours d'expérience concrets, et de proposer une feuille de route claire aux acteurs qui souhaitent soutenir l'émergence et la pérennisation de plateformes physiques de réemploi.

L'objectif de cette démarche est d'aboutir à un **guide méthodologique de référence**, à destination des **collectivités, aménageurs et maîtres d'ouvrage**, afin de leur permettre d'identifier les conditions de réussite, d'anticiper les freins et de mobiliser les leviers nécessaires au développement de ces infrastructures stratégiques.

Le présent **position paper** constitue une première étape. Il analyse les **freins et leviers spécifiques à l'implantation des plateformes de réemploi**, sur la base :

- D'une **revue documentaire** des rapports et études existants ;
- D'un **travail de compilation et d'analyse** de données (extractions thématiques) ;
- D'une **série de dix entretiens qualitatifs** menés auprès d'acteurs clés (collectivités, éco-organismes, opérateurs, associations, aménageurs) ;
- Et de **l'expertise** des partenaires de l'étude, ainsi que d'URBANOVA et Cycle Up.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble des partenaires et contributeurs qui, par leurs retours d'expérience, ont enrichi cette réflexion collective.

Table des matières

Préface	3
Introduction.....	5
1. Les enjeux du réemploi dans le bâtiment	6
2. Les limites des solutions actuelles	7
a) Les plateformes numériques (marketplaces).....	7
b) Le réemploi sur site.....	7
3. La nécessité d'ancrages physiques	8
4. Objectifs du position paper	9
I. Cadre stratégique et réglementaire	10
1.1. Politiques nationales et européennes	10
a) Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (2015).....	10
b) Loi Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire (AGEC, 2020) et REP PMCB	10
b) Loi Climat et Résilience (2021).....	11
c) RE 2020	11
d) Cadres européens	11
1.2. Contraintes juridiques et urbanistiques.....	12
II. Cartographie des acteurs et typologies des plateformes de réemploi.....	16
2.1. Typologies de plateformes	16
2.2. Acteurs clés.....	17
2.3. Enjeux pour la suite	21
III. Freins et leviers à l'implantation de PFR	23
3.1. Le foncier : un verrou majeur, mais aussi un levier puissant quand les collectivités s'impliquent.....	23
3.2. La logistique : un décalage spatio-temporel coûteux entre l'offre et la demande, à transformer en opportunité de professionnalisation	24
3.3. La gouvernance : de la fragmentation actuelle à la construction d'écosystèmes coopératifs.....	26
3.4. Cadre normatif et assurance : des contraintes lourdes mais des progrès prometteurs	26
3.5. Acceptabilité sociale : entre implantation locale et acceptation des matériaux..	29
3.6. Le modèle économique : une fragilité actuelle mais des leviers pour atteindre l'équilibre	30
IV. Premières recommandations stratégiques	33
Conclusion.....	35
Glossaire	37
Bibliographie	38
1. Rapports et études documentaires	38
2. Comptes rendus d'entretiens (mai-juin 2025)	40



SOURCE 1 : LE PARPAING ©URBANOVA

Introduction

Pourquoi développer des plateformes physiques de réemploi ?

1. Les enjeux du réemploi dans le bâtiment

Le bâtiment est l'un des secteurs le plus consommateur de ressources et le plus générateur de déchets. Chaque année, il produit **46 millions de tonnes de déchets** en France, soit près de **70 % de la production nationale totale**. (ADEME, Déchets chiffres clés - Edition 2020). La moitié de ces déchets est constituée de matériaux minéraux (béton, briques, tuiles), le reste de bois, métaux, plastiques, isolants et autres composants.

La fabrication et la fin de vie des matériaux de construction peut représenter jusqu'à **60 % de leur impact environnemental** (Métropole du Grand Paris, 2024). Réemployer un matériau, c'est donc éviter à la fois :

- L'extraction et la transformation de matières premières vierges, ce qui permet également de se décorrérer du coût des matières premières, fortement fluctuant ;
- La détérioration de la biodiversité (dépôts sauvages, artificialisation des sols liée à l'extraction, etc.) ;
- Le transport depuis des destinations souvent lointaines ;
- Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces étapes.

Pourtant, **moins d'1 % des matériaux issus de la déconstruction** trouvent une seconde vie sous forme de réemploi (ADEME, 2021). Cette situation illustre le décalage persistant entre les ambitions affichées par les politiques publiques et la réalité de terrain.

- La production de déchets ;

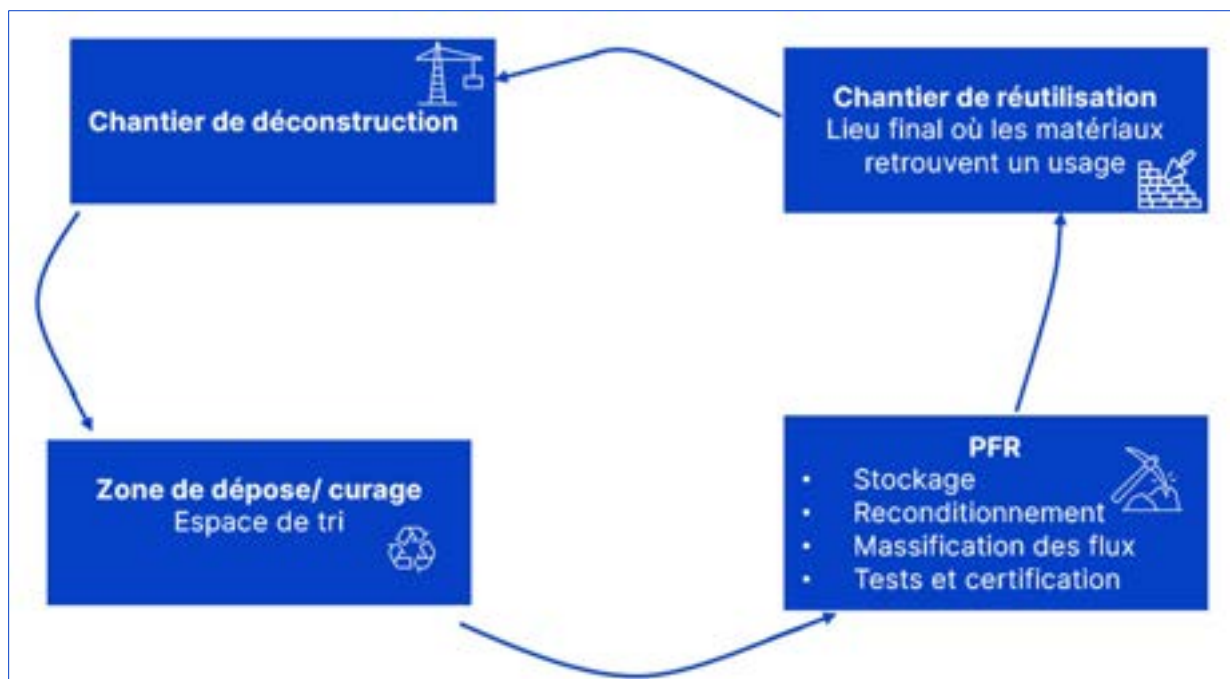


FIGURE 1 : CHAÎNE DE VALEUR DU REEMPLOI

2. Les limites des solutions actuelles

Deux modalités ont, ces dernières années, suscité beaucoup d'attention mais se révèlent insuffisantes pour massifier le réemploi :

a) Les plateformes numériques (marketplaces)

De nombreuses initiatives digitales ont vu le jour, cherchant à mettre en relation offreurs et demandeurs de matériaux. Mais elles se heurtent à plusieurs limites structurelles :

- Elles ne traitent pas le **besoin de stockage** physique, essentiel pour gérer le décalage temporel entre offre et demande ;
- Elles ne permettent pas le **reconditionnement** ni la mise en conformité technique et assurantielle des matériaux ;
- Elles ne trouvent pas leur **modèle économique**, souffrant des aléas du chantier et du faible coût des matériaux de réemploi ;
- Elles génèrent une **dispersion de l'information** dû à la multiplication des interfaces, et souffrent d'une faible interopérabilité par manque de normalisation et homogénéisation des données relatives aux matériaux proposés.

En pratique, les marketplaces fonctionnent efficacement pour des flux spécifiques, standardisés et homogènes – lots de matériaux présentant des caractéristiques techniques uniformes. Elles sont en revanche peu adaptées à la diversité, la variabilité d'état et à l'hétérogénéité des matériaux issus de la déconstruction, dont chaque lot

nécessite une évaluation, un tri et une documentation technique individualisés.

Par ailleurs, le manque d'homogénéisation des données partagées limite la circulation des informations entre les différentes plateformes numériques. La start-up Skop propose ainsi une meta marketplace, **BTP Match**, pour centraliser les annonces de plusieurs plateformes. Expérimentée par Plaine Commune, Est Ensemble et la Ville de Paris, l'outil propose de réunir en un seul espace les offres et recherches de matériaux de réemploi, de les mettre en relation automatiquement, et de piloter l'action publique via des indicateurs environnementaux et opérationnels.

b) Le réemploi sur site

Le réemploi in situ, directement sur le chantier de déconstruction ou de rénovation, présente des avantages : il réduit les besoins de transport et permet de réutiliser immédiatement certains matériaux. Cependant, cette pratique reste ponctuelle et limitée puisqu'elle dépend du calendrier précis des opérations et elle suppose que les matériaux déposés correspondent aux besoins du chantier en cours. En outre, elle ne peut être mise en place pour des opérations de déconstruction/reconstruction ou rénovation si et seulement si des possibilités de stockage existent sur site, ce qui n'est pas toujours évident. Seules, ces deux solutions **ne permettent donc pas de massifier les volumes ni de structurer une filière durable.**

3. La nécessité d'ancrages physiques

Face à ces limites, il devient clair que le **développement du réemploi à grande échelle nécessite des plateformes physiques** pour venir en complément des deux solutions évoquées précédemment. Ces plateformes remplissent plusieurs fonctions essentielles :

- Elles servent de **tampon logistique** en absorbant le décalage entre la production de gisements et la demande en matériaux ;
- Elles constituent également des **centres de reconditionnement** où les matériaux sont nettoyés, réparés, testés et certifiés afin de sécuriser leur réutilisation ;
- Elles permettent de **massifier les flux** issus de chantiers multiples,

afin d'atteindre une taille critique et de réduire les coûts unitaires ;

- Elles jouent un rôle de **vitrine pédagogique**, en sensibilisant aussi bien les professionnels que le grand public au potentiel du réemploi.

Une fois mises en place et identifiées par les acteurs de la déconstruction, elles deviennent un débouché automatique pour les matériaux déposés soigneusement, et une **alternative à la mise en benne**.

En d'autres termes, sans plateforme physique de réemploi, cette technique reste cantonnée à des niches et à des expérimentations. Avec ces installations, le réemploi peut devenir une **véritable alternative industrielle et territoriale** au modèle linéaire.

4. Objectifs du position paper

Ce document vise à identifier et analyser les **freins** qui entravent l'implantation des plateformes de réemploi, mais aussi les **leviers** qui peuvent être activés par les acteurs publics et privés. L'approche choisie consiste à traiter les enjeux **par thématiques** :

- **foncier**
- **logistique**
- **gouvernance**
- **cadre normatif**
- **acceptabilité**

Freins et leviers sont systématiquement confrontés, et illustrés par des retours d'expérience.

Il s'agit donc d'un **document intermédiaire**, jalon essentiel vers la production du **guide méthodologique national** qui sera mis à disposition des collectivités et aménageurs d'ici la fin de l'étude.



SOURCE 3 : ©CYCLE UP

I. Cadre stratégique et réglementaire

1.1. Politiques nationales et européennes

Le développement des plateformes physiques de réemploi s'inscrit dans un paysage stratégique en mutation, où les réglementations nationales et européennes poussent de plus en plus vers la circularité. Leur déclinaison opérationnelle reste cependant incomplète.

a) Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV, 2015)

C'est par cette loi que **l'économie circulaire entre dans le code de l'environnement**. Elle instaure aussi une hiérarchie au sein de l'économie circulaire :

élimination < valorisation < recyclage < réutilisation < **réemploi** < prévention

La LTECV instaure la **Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)**, soit la feuille de route de la France qui fixe la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de la France et trace le cap vers la neutralité carbone en 2050. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable. Pour ce faire, elle définit des « budgets carbone », c'est-à-dire des plafonds d'émissions de gaz à effet de serre, par période de cinq ans et par grand secteur (transport, logement, industrie, agriculture, énergie, déchets). Dans le secteur du bâtiment et des

travaux publics, elle encourage la sobriété en ressources, la réutilisation et le réemploi des matériaux, et la promotion de produits à faible empreinte carbone, issus notamment de l'économie circulaire. Elle est prise en compte par de nombreux documents de planification et de programmation.

b) Loi Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire (AGEC, 2020) et REP PMCB

Elle instaure l'obligation de réaliser des **diagnostics Produits-Équipements-Matériaux-Déchets (PEMD)** pour anticiper les gisements lors de déconstructions, évaluer l'état de conservation des éléments, et identifier les possibilités de réemploi et, à défaut, les filières de valorisation adaptées, marquant ainsi le passage d'une logique de « déchets » à une logique de « ressources ». Elle a également élargi la **Responsabilité élargie des producteurs (REP)** au secteur des **Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment (PMCB)**, opérationnelle depuis 2023. Le secteur du bâtiment génère **46 millions de tonnes de déchets/an** (ADEME, Déchets chiffres clés, 2020). Une des missions principales de la REP était de répondre à ce défi.

Ces dispositions ouvrent des opportunités pour les plateformes de

réemploi : financement de projets via les éco-organismes agréés (Valobat, Ecominéro, Écomaison, Valdelia), et flux fléchés vers le réemploi. Dans le cadre de la REP PMCB, **les éco-organismes doivent respecter un cahier des charges fixé par l'Etat**, qui définit les modalités de mise en œuvre de la filière et assigne des objectifs de collecte et de valorisation. Le réemploi et la réutilisation des PMCB est une priorité du cahier des charges, avec un objectif fixé à 2% en 2024, et 4% en 2027. Toutefois, certains acteurs interviewés déplorent que les montants alloués restent trop modestes pour permettre d'atteindre les objectifs de réemploi.

b) Loi Climat et Résilience (2021)

Elle fixe des objectifs de réduction des déchets du bâtiment et encourage le réemploi via la commande publique (au moins 20% du volume de commande de biens doit être issus du réemploi, réutilisation, reconditionnement, recyclage). Certaines collectivités, comme Plaine Commune, Toulouse Métropole, Rennes ou Nantes, ont déjà **inscrit le réemploi dans leurs marchés publics**, mais ces démarches restent l'exception plus que la règle. **L'obligation demeure encore limitée et inégalement appliquée** selon les territoires et les donneurs d'ordre.

c) RE 2020

Entrée en vigueur en 2022, elle a pour but l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. En permettant de **comptabiliser à zéro l'impact carbone les matériaux de**

réemploi dans l'analyse du cycle de vie du projet, la RE 2020 encourage fortement le recours aux matériaux réemployés dans le secteur de la construction. A l'inverse, l'utilisation de matériaux neufs augmente le total des émissions carbone dans l'Analyse du Cycle de Vie du bâtiment, ce qui rend plus difficile le respect des seuils carbonés réglementaires. Le projet peut alors être moins performant sur le plan environnemental, voire plus coûteux car nécessitant d'autres leviers compensatoires.

Les futures réglementations RE 2028 et RE 2031 doivent renforcer progressivement les exigences de performance carbone, en imposant des critères plus stricts et des seuils de plus en plus contraignants.

d) Cadres européens

En premier lieu, la **Directive-cadre Déchets** (2008, révisée en 2018) place le réemploi au-dessus du recyclage dans la hiérarchie des modes de traitement.

Le **Green Deal européen** et le **Paquet Économie Circulaire** soutiennent également la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments et encouragent la massification du réemploi. De plus, **le Paquet Économie circulaire II (2020)** vise à créer un **"Passeport numérique des produits"** qui pourrait avoir des impacts sur la traçabilité des matériaux de construction.

La **directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)** (2024) renforce les

obligations de transparence des entreprises sur leur impact environnemental et pousse à mieux mesurer et communiquer sur leur utilisation des ressources. En parallèle, **l'ESPR (Ecodesign for Sustainable Products Regulation)** (2024) étend les exigences d'écoconception à la quasi-totalité des produits du marché européen.

Par ailleurs, le **nouveau Règlement européen sur les Produits de Construction**, entré en vigueur en janvier 2025, inclut les produits réemployés et réutilisés dans son champ d'application. Il impose de nouvelles obligations aux entreprises mettant sur le marché des produits usagés ou remanufacturés, soumis aux mêmes exigences que les fabricants et importateurs (évaluation des performances, marquage CE, documentation technique sur le produit). Cette réglementation favorise également le réemploi en amont en imposant aux fabricants de fournir une fiche d'information détaillant les recommandations pour le réemploi des matériaux, intégrées dans le passeport numérique des produits.

Enfin, en termes de normes et de coopération européenne, plusieurs projets européens, comme **PREUSE** qui

associe des experts reconnus du réemploi, un aménageur et cinq collectivités territoriales, expérimentent des modèles de centres de récupération et montrent que l'implication publique est déterminante. Ce partenariat ambitieux cherche à mutualiser les retours d'expérience, harmoniser les méthodes de traçabilité et développer des standards communs de réemploi. Cette coopération transnationale permet de dépasser les spécificités locales et de construire une vision partagée à l'échelle européenne, en intégrant des enjeux techniques, économiques et réglementaires. Un *Atlas des centres de réemploi et des modalités de soutien public* est paru en septembre 2025. Cette analyse de l'état de l'art sert d'inspiration pour l'élaboration de la stratégie à venir et le développement des différents projets pilotes (Ville de Lorient, La Fabrique des Quartiers de la Métropole Européenne de Lille, Ville d'Utrecht).

Ces projets ouvrent ainsi la voie à de véritables **réseaux européens du réemploi**, capables d'accélérer la massification des pratiques.

1.2. Contraintes juridiques et urbanistiques

L'implantation concrète d'une plateforme physique de réemploi doit composer avec un environnement juridique encore incertain. En premier lieu, le risque de classement en **Installation Classée pour la Protection**

de l'Environnement (ICPE) inquiète certains acteurs, car cette procédure entraîne des procédures lourdes, des délais supplémentaires et des surcoûts. Pourtant, « une installation de préparation au réemploi de produits

usagés n'est pas une installation de gestion de déchets »¹ : les plateformes de réemploi ne sont généralement pas concernées par cette réglementation. A l'inverse, une installation de préparation à la réutilisation est soumise à réglementation ICPE, ce qui concerne notamment les plateformes de recyclage.

Par ailleurs, la **compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** constitue une autre contrainte : les activités de stockage et de reconditionnement doivent être expressément autorisées dans la zone d'implantation et, dans certains cas, une modification du PLU est requise, rallongeant d'autant les délais d'ouverture. Par exemple, en Île-de-France, plusieurs projets ont été ralentis car les zones n'étaient pas

classées pour des activités logistiques, ce qui a imposé des révisions.

Enfin, l'**occupation temporaire du foncier**, qui est aujourd'hui la norme pour de nombreuses plateformes hébergées sur des sites vacants, reste une solution certes agile mais limitante. Ces conventions précaires empêchent les investissements lourds indispensables à la professionnalisation et à l'industrialisation du secteur. Les acteurs interrogés appellent ainsi à la mise en place de **baux plus pérennes ou modulés**, permettant d'envisager des aménagements structurants et de garantir les gains de productivité attendus.

¹ Ministère de la transition écologique, « Note d'explication de la nomenclature ICPE des

installations de gestion et traitement de déchets », 2020

A retenir

Le cadre stratégique et réglementaire reconnaît aujourd'hui **le réemploi comme un objectif prioritaire**, mais il **reste encore mal adapté aux réalités** des plateformes de réemploi. Si des opportunités existent, comme la mise en place de la REP PMCB, le soutien financier des institutions publiques et des éco-organismes aux projets de plateforme de réemploi, ou encore des expérimentations locales réussies, plusieurs freins continuent de limiter leur développement.

La **REP PMCB illustre bien ces contradictions**. La REP PMCB soutient beaucoup d'acteurs du réemploi dans la mise en place de plateformes de réemploi ou dans le soutien au réemploi à la tonne. Présentée comme un levier majeur, elle n'a jusqu'à présent pas répondu entièrement aux attentes du gouvernement, qui espéraient une réduction des dépôts sauvages et une prise en charge financière de leur

traitement, ni des producteurs, maîtres d'ouvrage ou entreprises de travaux, qui en subissent les coûts supplémentaires. La **prochaine révision de l'agrément des éco-organismes (2027)** sera une fenêtre stratégique pour repositionner le rôle de la REP.

Ainsi, au-delà des contraintes déjà identifiées (statut juridique flou, règles PLU contraignantes, occupation foncière souvent précaire, dispositifs d'assurance inadaptés), c'est aussi la **cohérence et l'efficacité des dispositifs nationaux de soutien qui doivent être repensées**. Pour que les plateformes de réemploi puissent évoluer du stade expérimental vers de véritables infrastructures de filière, **il est essentiel d'adapter le cadre réglementaire**, de sécuriser durablement le foncier, et de stabiliser le rôle de la REP PMCB dans une gouvernance équilibrée et transparente.



SOURCE 4 : ©CYCLE UP

II. Cartographie des acteurs et typologies des plateformes de réemploi

2.1. Typologies de plateformes

Les plateformes physiques de réemploi prennent des formes variées selon leur modèle économique, leur ancrage territorial et les flux traités. On distingue généralement trois grandes catégories :

1. Les **matériauthèques associatives**

Issues de l'économie sociale et solidaire (ESS), elles s'appuient sur une **logique de proximité et de service à la communauté**. Leur modèle repose sur la collecte de gisements locaux, souvent **soutenue par des financements publics** à travers des appels à projets régionaux, ADEME ou des éco-organismes. La Recyclerie du Gâtinais en est un exemple : si elle valorise déjà une grande diversité de flux (mobilier, électronique, petits équipements), elle se heurte toutefois à des limites lorsqu'il s'agit de traiter des volumes importants ou des matériaux de construction plus spécifiques, qui nécessitent des compétences et des moyens techniques adaptés. Certaines structures, telles que les Compagnons Bâtisseurs ou Bellastock, valorisent aussi **l'insertion socioprofessionnelle**, au-delà du réemploi.

2. Les **plateformes semi-industrielles et commerciales**

Opérées par **des entreprises privées ou des coopératives**, elles visent une **montée en échelle et un modèle**

économique plus autonome. Rotor DC, à Bruxelles, combine déconstruction sélective et revente de matériaux : de ce fait, une part significative de ses revenus est générée par l'activité commerciale. Möbius, Cycle Up ou G-Stones cherchent de leur côté à industrialiser leurs procédés, en développant un par un des bancs de reconditionnements.

3. Les **plateformes hybrides**

Issues de partenariats entre collectivités, aménageurs, bailleurs sociaux et structures de l'ESS ou privées. Elles **combinent soutien public et logiques de marché**, souvent à travers des conventions d'occupation de fonciers publics. A Lyon, **Minéka** revend ainsi des matériaux abordables à des particuliers et artisans grâce à un foncier à bas coût proposé par la Métropole. A Bordeaux, La Fab gère la **Base du Réemploi**, plateforme hébergeant les Compagnons Bâtisseurs et Flip Réemploi. Enfin, une convention de mise à disposition d'un terrain est en cours de réalisation entre la SPL Marne au Bois et un opérateur de plateforme, qui contient également des engagements de la SPL sur le sourcing des matériaux.

Certaines collectivités gèrent également en **régie**, comme la plateforme de réemploi des matériaux de la voirie de la Ville de Paris, qui prépare environ 10.000t de pavés et bordures de granit par an.

Type de plateforme	Qualité de l'exploitant	Atouts	Limites	Exemples
Matériauthèques associatives	Association ou entreprise ESS	- Fort ancrage local et logique de proximité et services à la communauté - Valorisation de gisements de petite échelle issus de chantiers locaux - Contribution à l'insertion socio-professionnelle et à la sensibilisation du public	- Forte dépendance aux subventions publiques et dispositifs d'aide à l'emploi - Capacités logistiques limitées et faibles volumes traités - Manque de moyens techniques pour le reconditionnement et la traçabilité des matériaux	
Plateformes semi-industrielles et commerciales	Entreprises privées ou coopératives	- Montée à l'échelle des volumes traités et standardisation des flux - Capacité à mettre en place des lignes de reconditionnement spécifiques - Modèle économique plus autonome fondé sur la vente et la prestation de services - Professionnalisation des pratiques	- Investissements élevés en équipements et personnel qualifié - Risque de concentration du marché sur quelques typologies de matériaux rentables - Concurrence avec les acteurs historique du neuf ou d'autre opérateur du réemploi	
Plateformes hybrides	Partenariats entre collectivités, aménageurs, bailleurs sociaux, structures de l'ESS	- Combinaison entre soutien public (foncier, subvention, clauses d'insertion) et logiques de marché - Capacité à ancrer la filière localement et à fédérer les acteurs du territoire - Souvent accompagné d'un rôle démonstrateur et pédagogique - Capacité d'accueil de plusieurs structures sur un même site	Dépendance à la volonté politique et à la continuité du soutien public	

FIGURE 2 : TYPOLOGIE DE PLATEFORMES

2.2. Acteurs clés

Le développement des plateformes de réemploi repose sur un écosystème d'acteurs aux rôles complémentaires.



Les **collectivités territoriales** constituent des acteurs incontournables. Elles interviennent à plusieurs niveaux : mise à disposition de foncier et d'immobilier, soutien logistique, subventions au fonctionnement ou aux investissements, ou encore intégration du réemploi dans la commande publique.

À Lyon, la Métropole a permis à l'association Minéka d'accéder à un site adapté à loyer modéré, tout en soutenant ses travaux d'aménagement. Nantes Métropole et sa société d'aménagement, la **SAMOA**, jouent un rôle similaire en hébergeant temporairement des espaces de stockage sur l'île de Nantes. La Métropole du Grand Paris propose ainsi de soutenir depuis peu les plateformes physiques via l'Aide à l'Immobilier d'Entreprise Innovant.

Les collectivités influencent également la **demande** par la commande publique : l'intégration de clauses réemploi dans

les marchés sécurise des débouchés pour les matériaux issus des plateformes. Plusieurs d'entre elles ont ainsi mis en place une obligation d'affecter un pourcentage des coûts de constructions de bâtiments à la fourniture et/ou pose de matériaux de réemploi : Plaine Commune (1%), LifeWaste2Build à Toulouse (5%) ; à Bordeaux, c'est l'aménageur La Fab qui instaure ce pourcentage sur ses opérations (5%).

Certes, cette démarche reste complexe (délais longs, incertitude sur les gisements disponibles, etc.), mais elle a déjà démontré sa capacité à enclencher des dynamiques territoriales vertueuses. En Île-de-France par exemple, les marchés publics fournissent des débouchés réguliers permettant la sécurisation des plateformes.

Enfin, les collectivités jouent un **rôle politique et fédérateur**, comme à Plaine Commune, où l'Etablissement Public Territorial a choisi une approche plus systémique en faisant de la démarche de métabolisme urbain une politique publique :

- « Charte économie circulaire » qui formule des objectifs chiffrés en matière de réemploi, réutilisation et recyclage ; elle est signée par une trentaine de « donneurs d'ordre » (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, Villes) et s'applique à tous les opérateurs intervenant dans les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain du territoire ;

- Boîte à outils (catalogue de matériaux, annuaire d'acteurs, liste des plateformes physiques de réemploi) ;
- Suivi des actions menées et implication de la collectivité aux étapes-clés des projets.

Ces exemples montrent que les collectivités ne se contentent pas d'apporter des moyens : elles agissent comme **cheffes d'orchestre**, capables de donner une cohérence à un tissu d'acteurs fragmenté et d'inscrire le réemploi dans la planification territoriale.



Les **aménageurs** occupent une position complémentaire mais distincte. Leur rôle est plus opérationnel, car ils sont directement responsables de la conduite de projets urbains où les plateformes physiques de réemploi peuvent trouver leur place. À travers les études préalables, ils identifient les gisements issus des chantiers et anticipent leur réutilisation. À **Val-de-Fontenay**, la SPL Marne au Bois a par exemple réservé un foncier de 2000 m² pour accueillir une plateforme physique de réemploi temporaire, intégrée dans un projet de renouvellement urbain soutenu par l'AMI « Démonstrateurs de la Ville durable ». De leur côté, des aménageurs tels que **Paris La Défense** ou **La Fabrique de Bordeaux Métropole** expérimentent des dispositifs d'intégration du réemploi dans leurs opérations de grande envergure. Leur capacité à sécuriser des fonciers stratégiques, à contractualiser avec les opérateurs et à prescrire des objectifs de réemploi dans les projets urbains fait des aménageurs des leviers

déterminants de l'implantation de plateformes physiques de réemploi.



Les **structures de l'économie sociale et solidaire (ESS)** jouent souvent un rôle de pionnières pour les filières du réemploi. Associations, coopératives ou ressourceries, elles expérimentent les premières plateformes et en assurent l'opérationnalité quotidienne. **Bellastock**, par son travail de recherche et d'expérimentation ou les plateformes Soli'bât des **Compagnons Bâtisseurs** démontrent la faisabilité technique et sociale du réemploi. Leur logique est celle de la proximité et de l'utilité sociale : fournir des matériaux abordables, former des publics à l'écoconstruction, ou favoriser l'insertion. Mais leur fragilité financière et leur manque de capacités d'investissement rendent nécessaire un **soutien structurel** pour passer du stade expérimental à la massification.



Les **opérateurs privés et industriels** s'impliquent de plus en plus.

Les **grands groupes du BTP** commencent à intégrer directement le réemploi dans leurs stratégies : **Rabot Dutilleul**, en partenariat avec **Néo-Éco** à Roubaix, développe une plateforme territoriale ; **Bouygues Construction** a lancé sa filiale **Cyneo**, qui met à disposition des espaces modulaires pour des acteurs du réemploi ; **Vinci** à travers sa filiale **RESO Services** propose une plateforme logistique spécialisée dans le stockage, le transport, le conditionnement et le réemploi d'équipements techniques. Ces initiatives traduisent un mouvement de

fond : le réemploi devient un sujet d'innovation et de compétitivité, au-delà du simple engagement environnemental.

Au-delà des opérateurs de plateformes, les **démolisseurs et déconstructeurs** constituent un maillon clé de la chaîne de valeur du réemploi et doivent être pleinement impliqués. Ainsi, **Eiffage**, via sa filiale de déconstruction Demcy, s'est associé à **Seconde Œuvre** pour développer une plateforme en Île-de-France. Pour renforcer ce mouvement, il est important de valoriser leur expertise et de reconnaître le temps et les coûts supplémentaires liés à ces pratiques novatrices.

D'autres, issus du conseil en réemploi ou de l'architecture, comme **Mobius** ou **Cycle Up**, se sont d'abord spécialisés dans le diagnostic PEMD Réemploi et dans les échanges de matériaux (via une marketplace) ou les études et AMO réemploi, avant d'élargir leur action au pilotage de plateformes et à la création de filières de reconditionnement afin de compenser les manques dans la chaîne de valeur. D'autres, comme **Articonnex**, combinent le déstockage de matériaux neufs invendus et le réemploi, explorant ainsi un modèle hybride.



Depuis 2023, les **éco-organismes** agréés dans le cadre de la REP PMCB apportent un soutien financier et technique structurant aux initiatives de réemploi. À travers des appels à projets et des accompagnements ciblés, ils permettent à des matériaux ou ateliers de franchir des paliers critiques de développement. **Ecominéro**, par exemple, a accompagné douze

plateformes lauréates à travers un programme pluriannuel de soutien au fonctionnement et à la montée en compétences. Toutefois, la gouvernance de la REP reste critiquée pour son manque de transparence et ses arbitrages parfois défavorables au réemploi, ce qui souligne la nécessité d'une articulation plus équilibrée entre collectivités, opérateurs et éco-organismes.

Au-delà du financement, les éco-organismes contribuent à la **structuration de filières**. Ils participent à l'élaboration de guides méthodologiques, l'animation de groupes de travail techniques et à la participation à des événements de sensibilisation. Ces actions renforcent la confiance des acteurs publics et privés dans la faisabilité du réemploi.

Bien sûr, la filière est encore jeune et des marges de progrès existent : renforcer l'articulation avec les collectivités, élargir le champ des financements ou encore consolider les protocoles de traçabilité. Mais l'effort déjà engagé constitue une avancée majeure, saluée par de nombreux porteurs de projet rencontrés.



Enfin, les **bailleurs sociaux** jouent un rôle clé en garantissant des **gisements massifs et réguliers**. Leur patrimoine immobilier constitue un réservoir considérable de matériaux de seconde main. Dans plusieurs régions, leur engagement permet de sécuriser l'approvisionnement de plateformes, de fiabiliser les flux et d'augmenter la visibilité des initiatives. L'implication des bailleurs est d'autant plus stratégique qu'ils sont soumis à des obligations de rénovation et peuvent devenir les principaux clients des matériaux réemployés. A Bordeaux, Domofrance a ainsi généralisé l'affectation de 2% du coût travaux à l'achat de matériaux de réemploi. Le bailleur est notamment partenaire de Pirée, une plateforme numérique lancée en 2023 par l'Union Sociale pour l'Habitat en partenariat avec Upcyclea. Elle permet la mise à disposition et la recherche de produits réemployables entre bailleurs.

L'avenir de la filière repose donc sur une **articulation plus étroite entre ces différents leviers**, condition nécessaire pour passer de démarches encore largement expérimentales à une véritable **infrastructure nationale du réemploi**.

2.3. Enjeux pour la suite

Cet état des lieux met en évidence la diversité des initiatives, mais aussi leur fragmentation et leur fragilité. L'économie circulaire est une économie récente, fortement innovatrice et reposant sur un **engagement fort voire militant de ses défenseurs**.

Chaque typologie répond à des besoins spécifiques : proximité, sensibilisation et aide sociale pour les matériaux ; mais aussi recherche d'une viabilité économique et d'un lien avec l'activité première pour les plateformes industrielles ou d'articulation territoriale ; ou encore soutien des politiques publiques, ou à l'inverse indépendance, notamment économique, pour les plateformes hybrides.

Un travail important est déjà réalisé pour **mieux relier ces modèles** par des **réseaux territoriaux** (CRESS régionales, clubs réemploi, Syndicat professionnel du réemploi de matériaux dans la construction - SPREC...). L'enjeu principal pour les années à venir est de

fiabiliser les modèles économiques et juridiques de chaque typologie grâce à des **outils nationaux** (REP, normalisation, assurances), de la **mutualisation logistique** à différentes échelles, de la massification, et simplement du soutien aux initiatives existantes.

Pour dépasser le stade actuel de l'expérimentation et consolider une filière nationale, qui peut tout à fait se construire sur la base de plusieurs modèles complémentaires ou concurrents, **il est indispensable d'analyser les obstacles structurels** rencontrés par les porteurs de projet, et d'identifier les **leviers concrets** qui permettent d'y répondre.

C'est l'objet de cette troisième partie, organisée autour de cinq dimensions clés : **foncier, logistique, gouvernance, cadre normatif et assurantiel, acceptabilité sociale et modèle économique**.



SOURCE 5 : ©CROISADE PAUVRETE

III. Freins et leviers à l'implantation de plateformes physiques de réemploi

3.1. Le foncier : un verrou majeur, mais aussi un levier puissant quand les collectivités s'impliquent

a) Un frein déterminant

Sans espace, pas de plateforme. Or, **l'accès au foncier est l'obstacle le plus récurrent** mentionné par les acteurs interrogés. En milieu urbain dense, la pression immobilière rend les loyers inaccessibles pour des structures à faible marge. L'étude d'Envirobat Occitanie (2025) montre ainsi que les plateformes de réemploi sont majoritairement implantées en dehors des grands centres urbains, avec seulement 35% des 142 plateformes recensées situées en zone urbaine. Si 22% des plateformes sont en milieu rural, près de la moitié (43%) ont fait le choix du compromis en s'installant en zone péri-urbaine : coût maîtrisé du foncier, bonne accessibilité logistique et proximité des agglomérations, principaux pôles d'activités du bâtiment.

Beaucoup de porteurs de projets se voient également proposer des sites en **occupation précaire**, parfois pour deux ou trois ans seulement. **Cela limite tout investissement lourd** : impossible d'installer des quais de déchargement, des zones couvertes, ou d'acheter des machines de reconditionnement si le site doit être libéré rapidement. À titre d'exemple, la matériauthèque lyonnaise Mineka a pu s'installer grâce à un loyer proposé par la Métropole de moitié inférieur au prix du marché, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

À cela s'ajoute la question de la **qualité des sites proposés**. Nombre de fonciers vacants ne sont pas adaptés : sols pollués, absence de dalle béton, accessibilité routière limitée, ou surfaces couvertes insuffisantes pour protéger les matériaux sensibles (bois, isolants, menuiseries, etc.). Le résultat est une activité fragilisée par des coûts logistiques supplémentaires (transbordement, manutention manuelle, stockage sous bâches).

Enfin, la compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un autre obstacle fréquent : les activités de stockage et de reconditionnement ne sont pas toujours autorisées dans les zones pressenties. Des projets peuvent être ralentis, voire bloqués, faute d'un zonage adapté. Des installations temporaires ne nécessitant pas de permis d'urbanisme peuvent alors être privilégiées, fragilisant la pérennité des structures. Cette précarité foncière limite la capacité des plateformes à se professionnaliser et à franchir un palier d'industrialisation.

b) Un levier décisif

Malgré ces difficultés, certains projets démontrent que l'accès à un foncier **pérenne** peut constituer un véritable accélérateur pour les plateformes de réemploi. À Roubaix par exemple, la **SPLA Fabrique des Quartiers** et la **Métropole Européenne de Lille** ont

confié au groupement **Rabot Dutilleul et Néo-Éco** la gestion d'un site durablement consacré au réemploi des matériaux de second œuvre. Cette implantation s'inscrit dans une stratégie de long terme, permettant aux opérateurs d'investir dans des équipements lourds et de stabiliser leur modèle économique. La **Fabrique de Bordeaux Métropole** gère la **Base du Réemploi** à Mérignac, propriété foncière de la Métropole : elle a pour objectif de structurer la filière en proposant un lieu de stockage et un atelier de reconditionnement des matériaux. Elle accueille Soli'bât, structure d'insertion issue des Compagnons Bâtisseurs proposant des matériaux réemployés à un tarif solidaire, et l'Officine du

réemploi, atelier de design et de menuiserie.

Ces exemples montrent que lorsque les collectivités et aménageurs s'engagent sur la durée en garantissant un foncier adapté, ils offrent aux plateformes la **visibilité nécessaire pour investir, se professionnaliser et massifier leurs flux**. Plusieurs acteurs interrogés plaident d'ailleurs pour la création d'un **fonds foncier régional ou national dédié au réemploi**, afin d'identifier et de sécuriser des emprises spécifiquement réservées à ces nouvelles infrastructures, désormais perçues comme stratégiques dans la transition écologique des territoires.

3.2. La logistique et le stockage : un décalage spatio-temporel coûteux entre l'offre et la demande, à transformer en opportunité de professionnalisation

a) Un frein structurel

La logistique est un autre point de blocage récurrent. Le réemploi se caractérise par un **décalage temporel** : les matériaux deviennent disponibles au moment de la déconstruction, mais la demande survient plusieurs mois plus tard. Cela **oblige les plateformes à stocker**, engendrant des **coûts élevés de manutention et d'entreposage**, un risque de **dégradation des matériaux sensibles** (menuiseries, cloisons, isolants, etc.), ainsi qu'une immobilisation financière avec une trésorerie bloquée dans des stocks invendus.

La situation est aggravée par l'absence de **mutualisation logistique**. Chaque acteur gère ses propres camions et entrepôts, ce qui multiplie les coûts fixes et réduit l'efficacité. Comme le souligne Sequndo, « *dès que les matériaux restent plus de six mois stockés, c'est fichu : ils perdent de la valeur et deviennent un coût* ». **La logistique représente jusqu'à 50% du prix de vente** (transport, stockage, manutention, coordination) : la mutualisation entre plusieurs acteurs permettrait ainsi de diminuer drastiquement le coût du réemploi.

b) Un levier de montée en gamme

Pourtant, les plateformes de réemploi sont précisément conçues pour jouer ce rôle de **tampon logistique**, et plusieurs stratégies permettent d'optimiser cette fonction. Certaines initiatives s'appuient sur la **mutualisation d'infrastructures**, en partageant entre plusieurs acteurs des entrepôts, des zones de déchargement ou encore des camions, comme le pratiquent certains Pôles territoriaux de coopération économique (PTCE). D'autres misent sur l'**usage d'outils numériques** tels que Looping, la plateforme de LifeWaste2Build ou BTP Match, qui rapprochent offre et demande et réduisent la durée de stockage. Ces outils jouent aussi un rôle dans la traçabilité des matériaux, et donc dans leur acceptabilité en permettant une meilleure connaissance de leur vie passée. Dans ce cas, les plateformes physiques viennent renforcer la valeur ajoutée des plateformes numériques, à condition que celles-ci soient fonctionnelles, régulièrement mises à jour et clairement identifiées.

Par ailleurs, certaines plateformes choisissent la **spécialisation par flux**, en concentrant leurs efforts sur des matériaux à forte rotation comme les sanitaires, les faux planchers ou les briques, ou encore sur des équipements nécessitant peu de stockage comme le

matériel électrique et électronique. Cependant, la spécialisation sur un seul gisement rend le modèle vulnérable en cas de baisse ou rupture de flux.

A l'inverse, la multiplication des flux entrants peut entraîner un risque de matériaux non valorisables, surchargeant le stockage. Une pluralité de flux demande également de plus amples investissements via la multiplication des parcs de machine. Elle entraîne aussi une dispersion des compétences, donc un risque dans un premier temps d'une moindre maîtrise du process de qualité sur toute la chaîne.

Ces différentes approches permettent de transformer un frein en opportunité : la logistique devient alors non seulement un **facteur de professionnalisation**, mais aussi un élément de différenciation entre des acteurs cantonnés à de petites échelles et ceux capables de massifier leurs flux. L'existence de circuits logistiques solides permet ainsi la transformation opérationnelle des diagnostics ressources et autres identifications de matériaux réemployables.

3.3. La gouvernance : de la fragmentation actuelle à la construction d'écosystèmes coopératifs

a) Un frein de coordination

La **gouvernance est l'un des talons d'Achille** des plateformes de réemploi : les projets nécessitent un portage opérationnel clair avec une structure identifiée. Beaucoup de projets sont portés par des structures de l'ESS de petite taille, avec **une faible capacité de gestion et de pilotage économique**. Les projets collectifs, qui associent plusieurs structures sur un même site, rencontrent parfois des **tensions organisationnelles** : partage des responsabilités flou, absence de règles communes, difficultés à décider rapidement. Le manque de coordination est aussi lié à **l'absence de référentiel partagé** entre acteurs (ESS, privés, collectivités), entraînant des incompréhensions. En outre, on observe une **fragmentation territoriale** : chaque collectivité veut développer sa propre plateforme, parfois sans articulation avec les territoires voisins. Cela conduit à une **dispersion des moyens et à un manque de cohérence régionale**.

b) Un levier de fédération.

Des dynamiques positives existent néanmoins. À Plaine Commune, une **charte territoriale** a permis d'aligner aménageurs, bailleurs et associations autour d'objectifs communs, donnant lisibilité et stabilité au projet. Les **bailleurs sociaux** jouent un rôle central en fournissant des gisements réguliers, sécurisant ainsi l'approvisionnement des plateformes. Enfin, des réseaux comme **Secundo** apportent une **mutualisation des compétences** et de l'expertise, contribuant à professionnaliser les structures locales.

L'avenir des plateformes de réemploi repose donc sur leur capacité à s'inscrire dans des **écosystèmes coopératifs**, articulant acteurs publics, ESS et opérateurs privés au sein de **stratégies territoriales**, voire nationales pour certains matériaux.

3.4. Cadre normatif et assurance : des contraintes lourdes mais des progrès prometteurs

a) Un frein normatif et assurantiel

Les contraintes réglementaires et normatives pèsent d'abord sur **l'implantation même des plateformes**. Le risque de classement en ICPE constitue un frein majeur, cela engage des procédures lourdes, assorties

d'études d'impact, de mises aux normes techniques et d'autorisations préfectorales. Ces démarches rallongent de plusieurs mois, voire de plusieurs années, la mise en service d'une plateforme physique de réemploi et dissuadent certains porteurs de projets. Notons tout de même que la

note d'explication gouvernementale de la nomenclature ICPE (2022) précise que « Une installation de préparation au réemploi de produits usagés n'est pas une installation de gestion de déchets », à l'inverse d'une installation de préparation à la réutilisation. Ainsi, les plateformes de réemploi et matériauthèque ne nécessitent généralement pas de classement ICPE.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente de réemploi sur site, le bâtiment est parfois classé ERP (souvent catégorie 5 de type M) : les règles en termes de sécurité (notamment risque incendie) et accessibilité pour les personnes handicapées en sont durcies.

Un autre verrou majeur concerne la **sécurisation juridique et assurantielle des matériaux réemployés vendus**. Les régimes d'assurance biennale et décennale, bien que couvrant en principe ces matériaux, restent difficiles à mobiliser, car initialement pensés pour des produits neufs. Les matériaux réemployés connaissent par ailleurs un **déficit de traçabilité** (provenance, composition, performances techniques) **et de normalisation**. Il n'existe pas de « passeport matériaux » reconnu nationalement et les fiches produites localement par certaines plateformes n'ont pas de valeur légale. Le risque pour les maîtres d'ouvrage est alors de se voir appliquer une surprime d'assurance ou de devoir financer des tests techniques, souvent très coûteux pour des matériaux complexes comme la tuile ou le béton, dont le coût dépasse parfois la valeur marchande des matériaux concernés. Contrairement aux produits neufs, qui bénéficient de certifications CE ou NF, les matériaux de

réemploi évoluent dans un cadre normatif moins clair, ce qui génère incertitude et méfiance. Les acteurs du secteur font aussi souvent montre d'idées reçues sur l'absence de cadre normatif applicable aux matériaux de réemploi. Des acteurs clés comme les qualificateurs, qui jouent justement ce rôle d'intermédiaire, ne sont pas encore systématiquement présent sur les projets de réemploi. Ainsi, l'absence de nomenclature commune et de fiches de suivi standardisées complique l'attribution des responsabilités.

Des **expérimentations encourageantes** ouvrent également des perspectives. Bellastock porte ainsi un projet de réemploi du béton sur le patrimoine immobilier du bailleur social Habitat 77 en Seine-et-Marne. La maîtrise d'ouvrage a joué un rôle fondamental de facilitateur pour permettre la validation du réemploi de béton par le bureau de contrôle. Par ailleurs, Habitat 77 étant unipropriétaire, les difficultés de transfert de propriété ou d'ordre financier ne se sont pas posées. La réalisation de prototypes a ainsi permis de réaliser des tests de démontage, compression, flexion et résistance en laboratoire. Cette opération de prototypage a pu voir le jour grâce aux subventions de l'ADEME et d'Ecominero. Cependant, **leur reproductibilité reste limitée** faute de cadre généralisé.

Finalement, la décision de la Cour de cassation du 21 mars 2024 apporte une simplification juridique à un cas précis de réemploi des équipements dans les opérations de maintenance. Elle clarifie que « les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne

constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie biennale [...] mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumise à l'assurance obligatoire des constructeurs ». Cette décision permettrait ainsi de **massifier l'usage d'équipements réemployés par les bailleurs sociaux par exemple dans le cadre de leur marché de maintenance.**

b) Un levier d'innovation et de normalisation

Pour éviter les freins assurantiels, les filières du réemploi tendent à se concentrer sur des **flux sans contraintes assurantielles** (sanitaires, chemins de câble, portes sans contraintes feu ou acoustique, etc.), et/ou sur des **flux avec des filières déjà structurées**, où les différents freins ont déjà été levés (moquette, luminaires, etc.). Il est aussi possible de lever les freins assurantiels grâce à des **règles professionnelles établies et des acteurs sachants** qui partagent leurs connaissances : c'est le cas pour les structures bois/métal par exemple, reconditionnées par METAMO en Occitanie.

Pour autant, les plateformes nécessitent un accompagnement à la fiabilisation du réemploi, pour prouver sa préservation et justifier sa performance. Une **souplesse des assurances** sur les attendus d'un matériau est ainsi nécessaire au bon fonctionnement des plateformes. L'opérateur Patxa'ma a par exemple obtenu des garanties assurantielles auprès de la MAIF et de la MACIF sur certains matériaux reconditionnés, avec une couverture de

deux ans. Cycle Up et Möbius proposent également des matériaux reconditionnés garantis par leur assureur SMA BTP qui atteste l'ensemble de leurs processus de reconditionnement, éprouvés et validés.

Alpes Réemploi, contrôleur technique agréé, lance de plus en 2021 le *Pass Réemploi*, une validation des caractéristiques et performances techniques portant sur un lot de matériaux produits ou équipements destinés au réemploi : les acteurs de la construction souhaitant utiliser ce lot bénéficient d'une information précise et fiable sur ses caractéristiques et performances connues. Tous les Bureaux d'Etude Technique réemploi pourraient par ailleurs tenir ce rôle de qualificateurs s'ils justifient de cette compétence au sein de l'équipe de MOE.

Parallèlement, le projet européen Cirpass2 soutient l'émergence de **passesports numériques des produits de construction**, ou DPP (« *Digital Product Passport* »). Issu du « *Green Deal* » et porté par la Commission européenne, il vise à tracer la vie d'un produit de A à Z, favorisant ainsi l'économie circulaire. Conçu sous la forme d'un système d'information décentralisé, il bouleverse l'industrie : interopérabilité, sécurité des données, identification à l'unité, etc. Ce passeport permettra de déterminer l'aptitude à l'usage d'un matériau en précisant ses performances initiales, ses performances dans le cadre du réemploi, et ses conditions de ré-employabilité (types de contrôles, protocole de démontage, opération de reconditionnement, etc.). Ce nouvel outil pourrait donc faciliter le travail des

diagnostiqueurs et simplifier le reconditionnement des matériaux. L'opérateur économique mettant le produit sur le marché devra enregistrer le DPP dans un registre numérique désignée, opérationnel d'ici juillet 2026. La **généralisation de cet outil** devrait **faciliter l'intégration du réemploi dans la commande publique** et réduire l'incertitude juridique.

Plusieurs **initiatives et structures** ² cherchent à combler l'absence de fiches techniques pour les matériaux réemployés, mais ces initiatives restent encore ponctuelles et non généralisées :

- Projet européen **FCRBE** : 36 fiches matériaux couvrant 5 familles de produits et matériaux ; destinées aux concepteurs, prescripteurs, équipes projets de construction ;

- **Projet LifeWaste2Build** : notes méthodologiques pour le réemploi des briques, menuiseries et ventilo-convecteurs ;
- **Projet SPIROU** : guides méthodologiques et protocoles de caractérisation pour 10 familles de produit ;
- **Fondation Bâtiment Energie** : 8 guides couvrant 8 familles de produits ; proposent un mode opératoire partagé de caractérisation ; des performances en vue du réemploi
- **Bellastock & CSTB** : référentiels techniques sur le réemploi d'éléments en béton ;
- **Chambre Syndicale Française de l'Etanchéité** : fiches pratiques à venir (gravillons, dalles de plots, bardage métallique).

3.5. Acceptabilité sociale : entre implantation locale et acceptation des matériaux

a) Des freins d'implantation liés à l'image

L'image des plateformes de réemploi reste fragile lorsqu'il s'agit de leur implantation sur un territoire. Beaucoup de riverains les assimilent à des déchetteries, supposées générer du bruit, des flux de camions ou des nuisances visuelles. De plus, certains élus craignent que l'implantation d'une

plateforme physique de réemploi **diminue l'attractivité foncière** d'un quartier, en renforçant une image industrielle ou dévalorisante. Cette perception négative complique l'obtention de sites adaptés et accentue les réticences des élus locaux. Les entretiens avec Bellastock et Envirobat confirment ce constat : les porteurs doivent convaincre que les plateformes physiques de réemploi ne sont pas des

² Voir la liste des documents de méthodologie de réemploi des matériaux de construction et d'aménagement produite par Envirobat

Occitanie : https://www.envirobat-oc.fr/IMG/pdf/requalification_des_materiaux_de_reemploi_a4.pdf

dépôts de déchets mais des **espaces de ressources** valorisant des matériaux et créant de l'emploi local.

b) Des freins à la vente, mais aussi des leviers de confiance

Du côté des professionnels et des acheteurs, l'acceptabilité sociale se traduit par la méfiance persistante des maîtres d'ouvrage, des bureaux de contrôle et des assureurs, qui craignent des défauts de qualité ou des responsabilités juridiques associées aux matériaux réemployés, comme le montre l'étude OCAB (2025). Pourtant, des initiatives réussies montrent que cette perception peut évoluer. Certaines plateformes organisent des visites pédagogiques et exposent leurs matériaux dans des showrooms soigneusement aménagés, où les produits sont étiquetés comme « matériaux comme neufs ». À Rennes, Nantes ou Plaine Commune, des projets démonstrateurs ont contribué à

renforcer la confiance des acteurs locaux. Plus récemment, **Cycle Up** a franchi une étape supplémentaire en vendant des sanitaires issus du réemploi directement au grand public dans des magasins **Leroy Merlin**. Cette initiative illustre la possibilité d'intégrer des matériaux de réemploi dans des circuits de distribution classiques, gage de crédibilité et de normalisation.

En valorisant leur rôle en termes d'emplois locaux, de réduction de l'empreinte carbone, et en montrant que leurs produits peuvent trouver leur place dans des circuits commerciaux grand public, les plateformes de réemploi peuvent progressivement transformer un frein d'image en un véritable **atout de visibilité et de fierté territoriale**.

3.6. Le modèle économique : une fragilité actuelle mais des leviers pour atteindre l'équilibre

a) Un frein lié à la rentabilité

Le modèle économique du réemploi reste l'un des verrous principaux. Les coûts de **dépose sélective** sont souvent supérieurs à ceux de la démolition classique. Les charges liées au **stockage et transport** peuvent représenter jusqu'à 50 % du coût total d'un matériau de réemploi. En parallèle, la **revente** doit rester compétitive par

rapport au neuf, qui bénéficie d'économies d'échelle et d'une TVA identique. Le reconditionnement représente aussi une part importante du coût du matériau, absent pour les matériaux neufs. **De nombreuses plateformes sont encore en recherche d'un modèle économique rentable ou a minima à l'équilibre.**

b) Un levier de diversification et de massification

Si le modèle économique du réemploi reste encore fragile, plusieurs dynamiques ouvrent néanmoins des perspectives encourageantes. D'une part, la **diversification des revenus** permet à certaines plateformes de consolider leur équilibre : au-delà de la vente de matériaux, elles proposent des services complémentaires comme l'assistance à maîtrise d'ouvrage, la formation ou le conseil, à l'image de Cycle Up, Möbius ou Tricycle Réemploi. D'autre part, la **massification des flux** constitue un facteur clé de compétitivité : en agrégeant des volumes plus importants, les plateformes réduisent leurs coûts unitaires et se rapprochent de l'isocoût, en particulier sur les matériaux standardisés. L'exemple de Rotor DC en Belgique, qui tire déjà 90 % de son modèle économique de la vente

en se concentrant sur une gamme restreinte de produits viables, illustre bien cette logique. Par ailleurs, les **soutiens financiers pluriannuels** apportés par les éco-organismes, comme Ecominéro, sécurisent les premières années d'activité et permettent aux opérateurs de franchir le seuil critique de rentabilité. Enfin, des **partenariats industriels** se mettent en place sur des matériaux stratégiques à forte intensité carbone : Sequndo, par exemple, fédère des alliances dans la filière aluminium afin de développer des solutions de réemploi compétitives et alignées avec les objectifs de décarbonation.

Pris ensemble, ces leviers montrent qu'un modèle économique pérenne du réemploi est atteignable, à condition de combiner diversification, massification et soutien public initial.

A retenir :

Les freins à l'implantation des plateformes de réemploi sont multiples. Mais chacun des défis ci-dessus dispose de **leviers identifiés** : mise à disposition de foncier, mutualisation logistique, chartes territoriales, normalisation technique, valorisation sociale et diversification économique.

Le message est clair : les plateformes physiques de réemploi ne doivent pas être vues comme de simples entrepôts de matériaux, mais comme de véritables **infrastructures territoriales stratégiques**, capables de structurer une filière nationale du réemploi. Leur essor dépendra de la capacité collective à conjuguer ces leviers dans une vision cohérente.



SOURCE 6 : LA BASE DU REEMPLOI ©URBANOVA

IV. Premières recommandations stratégiques

L'analyse des freins et leviers montre que les plateformes de réemploi ne se développent pas spontanément : elles nécessitent des **conditions d'atterrissage spécifiques** et une **volonté politique claire**.

Six priorités se dégagent d'ores et déjà pour les collectivités et aménageurs qui souhaitent soutenir ces démarches :



1. Sécuriser le foncier : créer des trajectoires d'implantation

Le foncier est le **nerf de la guerre**. Les collectivités peuvent favoriser l'implantation des plateformes de réemploi en mettant à disposition des sites, y compris en occupation temporaire pour amorcer la dynamique, mais surtout en prévoyant des **trajectoires foncières** (du temporaire vers le pérenne). À terme, un **fonds foncier régional ou national dédié au réemploi** pourrait sécuriser l'accès à des espaces adaptés à un coût réduit.



2. Soutenir la logistique : mutualiser et digitaliser

Les coûts logistiques doivent être amortis collectivement. Les collectivités peuvent accompagner la **mutualisation d'entrepôts, de camions ou de zones de stockage**, mais aussi la diffusion d'**outils numériques** qui facilitent la mise en relation offre-demande (Refair, Backacia, R-place, BTP Match, Looping, plateforme LifeWaste2Build, etc.).



3. Construire des gouvernances coopératives

Les expériences réussies reposent sur des **écosystèmes coopératifs**. Les collectivités peuvent initier des **chartes territoriales** ou des conventions multi-acteurs, intégrant bailleurs sociaux, structures de l'ESS, entreprises et industriels. **Leur rôle de cheffe d'orchestre** est essentiel pour fédérer et donner de la lisibilité.



4. Sécuriser le cadre réglementaire et assurantiel

Le développement des plateformes de réemploi gagnerait à s'inscrire dans un cadre clair et stabilisé bien que, dans les faits, certaines initiatives précèdent aujourd'hui la formalisation de tels référentiels et en contribuent parfois à l'amélioration. Aujourd'hui le cadre existant repose principalement sur des normes et du droit souple, non obligatoire : règles professionnelles sur le réemploi de quelques éléments, guides et fiches de référence, etc. L'absence de normes harmonisées, la difficulté d'accès à l'assurance et la fragilité de la traçabilité peuvent freiner l'essor des plateformes. Des référentiels existent déjà, et il est nécessaire de développer ces initiatives : outils du projet SPIROU, règles professionnelles établies pour le réemploi des charpentes métalliques, Guide Repar2, guides du FCRBE, notes méthodologiques de l'ADEME, etc. Par ailleurs, le CSTB est

actuellement en train de développer avec le soutien de la Métropole du Grand Paris un signe de qualité pour reconnaître la qualité du processus de reconditionnement et de l'organisation interne des centres de reconditionnement. L'enjeu est désormais de déployer des **protocoles normalisés de traçabilité et d'assurance**, afin d'inspirer confiance et de permettre à ces infrastructures de jouer pleinement leur rôle dans la transition écologique.



5. **Valoriser** les plateformes de réemploi **comme vitrines territoriales**

L'acceptabilité sociale est renforcée lorsque les plateformes sont visibles et accessibles. Il est recommandé de développer des **showrooms, visites pédagogiques et espaces ouverts au public**, afin de présenter les matériaux réemployés comme des produits désirables et de renforcer l'image positive du réemploi.



6. **Consolider le modèle économique : diversifier et massifier**

Le modèle économique du réemploi demeure fragile et freine le passage à l'échelle. Pour le consolider, il est essentiel de **sécuriser des volumes réguliers d'offre et de demande** grâce à des partenariats avec bailleurs sociaux, des aménageurs et grands donneurs d'ordre, via également la commande publique de réemploi qui doit être augmentée. En intégrant des clauses réemploi et en soutenant des projets

pilotes, collectivités et aménageurs créent des débouchés sécurisés et envoient un signal de confiance, condition nécessaire pour crédibiliser les plateformes auprès de leurs financeurs.

La **diversification des revenus** (conseil, AMO, formation) peut aussi être favorisée. Cette activité constitue souvent aujourd'hui la part principale du chiffre d'affaires des plateformes : il ne peut s'agir que d'une solution transitoire. A terme, la dépose sélective des matériaux tout comme leur reconditionnement nécessite d'être rémunérée à sa juste valeur, afin de garantir l'équilibre des structures sur cette seule activité.

Dans les premières années, des **soutiens financiers ciblés** – aides au fonctionnement ou à l'investissement – sont indispensables pour franchir le « point mort » et atteindre une taille critique, avant qu'un **fonds national alimenté par la REP PMCB** n'apporte une stabilité durable.

Il est enfin nécessaire de mettre en place des mécanismes de soutien financier proportionnés aux volumes réellement traités par les filières. Un **financement calculé à la tonne, et ajusté au niveau de charges effectives**, permettrait de sécuriser l'équilibre économique des plateformes, de reconnaître la valeur ajoutée de leur action environnementale et sociale, et de créer les conditions d'une montée en puissance de ces pratiques.

Conclusion

Le réemploi des matériaux de construction est un **impératif écologique, économique et social**. Mais pour passer de la niche à l'échelle industrielle et territoriale, il faut des **infrastructures solides** : les plateformes physiques de réemploi.

Ces plateformes de réemploi **se heurtent à six défis majeurs** : foncier, logistique, gouvernance, cadre normatif et assurantiel, acceptabilité sociale et modèle économique. Chacun représente un frein puissant mais dispose aussi de leviers déjà activés sur plusieurs territoires pionniers.

Leur succès dépendra de la capacité à conjuguer un **ancrage foncier sécurisé**, une **logistique optimisée et mutualisée**, des **gouvernances coopératives**, une **sécurisation réglementaire et assurantielle**, une **valorisation sociale et territoriale** et surtout un **modèle économique consolidé** grâce à la massification, la diversification et le soutien public.

Ce position paper constitue une **étape intermédiaire vers la réalisation du guide méthodologique national**, qui offrira aux collectivités et aménageurs un outil concret pour accompagner et soutenir l'implantation de plateforme de réemploi.

L'enjeu est clair : **transformer ces initiatives pionnières en une infrastructure nationale du réemploi**, capable de répondre aux ambitions de la transition écologique dans le secteur du bâtiment.



SOURCE 7 : © FRANCESCO SCATENA

Glossaire

- **Dépose sélective** : opération de dépose méthodique visant à déposer les matériaux récupérables pour un futur réemploi, préalablement à la démolition.
- **Diagnostic déchets** : obligatoire depuis 2011, il vise à quantifier de manière exhaustive les déchets avant démolition ; remplacé en 2023 par le diagnostic PEMD.
- **Diagnostic ressources** : non encadré réglementairement, il est réalisé à l'initiative des acteurs du réemploi pour quantifier les matériaux réemployables
- **Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets)** : synthèse des diagnostic déchets et ressources, il est préalable à la démolition ou rénovation significative de bâtiment dont la SDP est supérieure à 1000m² ; il porte sur la gestion des PEMD issus des bâtiments et vise à identifier les gisements (obligatoire depuis 2023).
- **Eco-organisme** : société de droit privé, souvent agréée par les pouvoirs publics, qui a pour mission de prendre en charge la fin de vie des équipements et objets qui rentrent dans le périmètre d'action d'une filière à Responsabilité Élargie du Producteur (REP).
- **Gisement** : ensemble des matériaux disponibles pour le réemploi dans une zone donnée.
- **ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)** : statut réglementaire s'appliquant à certaines activités industrielles ou de stockage de grande ampleur.
- **Matériauthèque** : lieu de stockage et de vente à un prix abordable de matériaux réemployés, souvent opéré par une structure de l'ESS, portant une dimension pédagogique et de proximité.
- **Matériau de réemploi** : matériau issu de la déconstruction, destiné à un usage identique à son usage initial, sans transformation ou après reconditionnement.
- **Marketplace** : plateforme numérique permettant la mise en relation entre vendeurs et acheteurs de matériaux issus du réemploi.
- **Plateforme physique de réemploi** : infrastructure destinée à collecter, stocker, tester, reconditionner et redistribuer des matériaux issus de la déconstruction ou de la rénovation.
- **PMCB (Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment)** : produits et matériaux intégré de façon permanente dans un bâtiment et sa parcelle ; depuis 2023, ces éléments relèvent d'une filière REP chargée de financer la gestion et le réemploi des déchets du bâtiment.

- **PTCE (Pôle Territorial de Coopération Économique)** : dispositif fédérant des acteurs de l'ESS, des collectivités et des entreprises autour de projets économiques communs.
- **Reconditionnement** : opérations permettant la remise en état pour le même usage d'un produit ou matériau de réemploi.
- **REP (Responsabilité Élargie des Producteurs)** : principe selon lesquels les producteurs ou importateurs d'un produit sont responsables de la gestion de ce produit en fin de vie. Cela implique qu'ils doivent financer et organiser la collecte, le recyclage ou le réemploi.
- **Urbanisme transitoire** : mise à disposition temporaire de fonciers vacants pour des usages provisoires, souvent à but expérimental ou ESS.

Bibliographie

1. Rapports et études documentaires

- ADEME. (2016). *Identification des freins et leviers au réemploi de produits et matériaux de construction.*
- ADEME. (2022). *Monter une matériauthèque sur mon territoire : retours d'expérience en Pays de la Loire.*
- AREP, REAP. (2023). *Présentation du projet de plateforme de stockage de matériaux de la ZAC Ivry-Confluences.*
- Augiseau, V. (2017). *La dimension matérielle de l'urbanisation. Flux et stocks de matériaux de construction en Île-de-France* (Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne).
- Bellastock, ROTOR. (2022). *Reuse toolkit : Stratégies de prescription : intégrer le réemploi dans les projets de grande échelle et les marchés publics.*
- Bellastock, ROTOR. (2025). *Preuse : atlas des centres de réemploi et des modalités de soutien public.*
- Bougrain, Frédéric. (2020). *Etude de cas : le réemploi lors de la réhabilitation de la Grande halle de Colombelles.*
- CERC Nouvelle Aquitaine. (2023). *Les plateformes de réemploi de produits, équipements et matériaux du bâtiment. Etat des lieux, flux et modalités de fonctionnement.*
- Court Circuit. (2024). *Étude-action plateforme de réemploi de matériaux à Veynes.* Programme LEADER.
- Cycle Up. (2024). *Développer une stratégie d'économie circulaire à l'échelle d'un projet d'aménagement : animer le métabolisme urbain.*
- CRESS Auvergne-Rhône-Alpes. (2024). *Guide opérationnel pour la création de matériauthèque : étapes clefs et outils pour démarrer son projet.*

- ESS France. (2022). *Les attentes et propositions des acteurs de l'ESS spécialistes du réemploi des matériaux du bâtiment*
- ESS France, CRESS Auvergne-Rhône-Alpes, Bretagne et Normandie (2023). *Étude d'un schéma logistique et d'une organisation mutualisée entre acteurs de l'économie sociale et solidaire pour le réemploi des matériaux du bâtiment : Cahier des charges.*
- ENVIROBAT OCCITANIE. (2025). *Modèles de gouvernance des plateformes physiques de réemploi des matériaux de construction et d'aménagement : quelle place pour les collectivités ?*
- Garry, G. (2022). *Quelle place pour l'économie circulaire dans les filières BTP ?* (Mémoire de Master 2, Université Bretagne Sud). HAL
- Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB). (2022). *Tour d'horizon national des plateformes physiques de matériaux de réemploi pour les professionnels.*
- Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB). (2023). *Equation économique du réemploi dans le bâtiment. Synthèse des enseignements de l'étude.*
- Métropole du Grand Paris (MGP). (2022). *Diagnostic au service d'un Grand Paris Circulaire. Etude de flux de ressources, des acteurs et du foncier mobilisable.*
- Métropole du Grand Paris (MGP). (2023). *PREUSE : Argumentaire à destination des propriétaires de fonciers.*
- Métropole du Grand Paris (MGP). (2023). *PREUSE : Mode d'emploi.*
- OCAB. (2025). *Étude relative au développement du réemploi et de la réutilisation et évolution des objectifs.*
- Raredivivia association. (2025). *Quel modèle d'infrastructure innovante et répliquable permettant de rendre opérationnel le réemploi de PEM du BTP sur le territoire de la MAMP ?*
- URBANOVA et Cycle Up. (2025). *Document de présentation de l'étude nationale sur les plateformes physiques de réemploi des matériaux du bâtiment.*
- URBANOVA et Cycle Up. (2025). CR Atelier de lancement, *Etude nationale plateformes*
- USH. (2024). Cahiers Repères : *Le réemploi dans les marchés de construction et de rénovation.*

2. Comptes rendus d'entretiens (mai-juin 2025)

- **Joanne Massoubre**, chargé d'études écologie urbaine à Nantes Métropole, et **Marylène Le Cadre**, direction de l'urbanisme et de l'habitat (CR 28/05/2025).
- **Julie Obadia**, responsable du pôle entreprises travaux au Booster du réemploi (CR 03/06/2025).
- **Elodie Combileau**, cheffe de projets Réemploi des matériaux à Ecominéro (CR 04/06/2025).
- **Martial Vialleix**, chargé d'études écologie urbaine à l'IPR (Institut Paris Région) (CR 02/06/2025).
- **Emma Rein**, chargée de mission, ingénieure et architecte D.E à Bellastock (CR 04/06/2025).
- **Sophie Arribeaute, Hélène Sanakinone, Cécile Michel** directrices d'investissement à la Caisse des Dépôts (CR 12/06/2025).
- **Vincent Petriovsky**, chef de projet Bâtiment Durable à la Métropole de Lyon (CR 12/06/2025).
- **Julie Verrecchia**, cheffe de projet économie circulaire à Envirobat Occitanie (CR 17/06/2025).
- **Michael Ghyoot**, architecte, chargé de projet et coopérateur à Rotor (CR 23/06/2025).
- **Eléonore Clerc**, directrice de Sequndo (CR 02/07/2025).