



GUIDE OPERATIONNEL – COMMENT ACCOMPAGNER LE DEPLOIEMENT DE PLATEFORMES DE REEMPLOI SUR SON TERRITOIRE

MARS 2026

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 agréé par les pouvoirs publics pour la Responsabilité Élargie des Producteurs (REP) de Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment (PMCB). Créé par et pour les producteurs de la filière minérale, il a pour mission de contribuer à leur réemploi et à leur recyclage.



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

Le bâtiment est l'un des secteurs les plus consommateurs de ressources et les plus générateurs de déchets. Chaque année, il produit **21 millions de tonnes de déchets** en France (OCAB 2024). Si l'on inclut le secteur des Travaux Publics, il s'agit de 213 millions de tonnes de déchets, soit 70% de la production nationale totale (ADEME - Déchets : chiffres clés 2024). Environ 80% de la masse de ces déchets est constituée de matériaux inertes (béton, briques, tuiles...), le reste de bois, métaux, plastiques, isolants et autres composants.

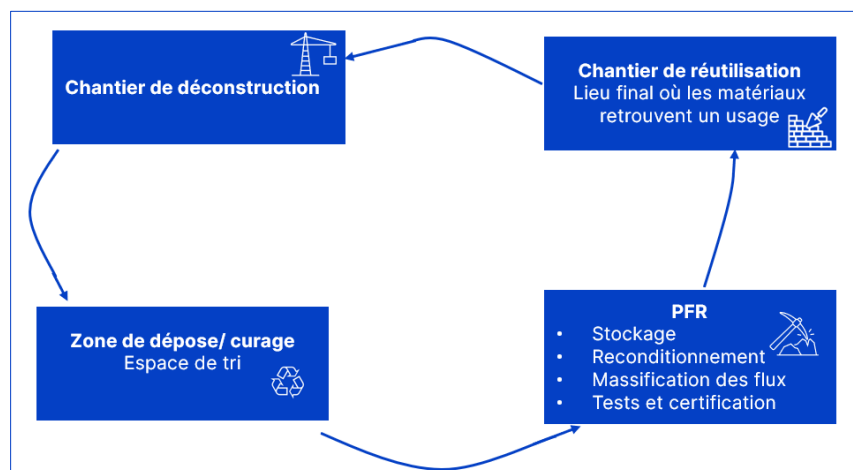
La fabrication et la fin de vie des matériaux de construction peuvent représenter jusqu'à **60 % de leur impact environnemental** (Métropole du Grand Paris, 2024). Réemployer un matériau, c'est donc éviter à la fois :

- La production de déchets ;
- L'extraction et la transformation de matières premières vierges, ce qui permet également de se décorréliser 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.

On peut distinguer plusieurs grandes catégories de produits habituellement réemployés dans le bâtiment : **gros œuvre et structure** (poteaux, poutres, voiles, refends, briques structurelles, pierre, charpente), **enveloppe et couverture** (tuiles, gravillons d'étanchéité), **revêtements et finitions** (faïence, parquet, moquette), **menuiseries et éléments architecturaux** (portes, garde-corps, escaliers, menuiseries) et **équipements techniques** (sanitaires, radiateurs). Mais aujourd'hui, **moins de 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.

Face à ces limites, il devient clair que le **développement du réemploi à grande échelle nécessite des plateformes physiques** qui remplissent plusieurs fonctions essentielles :

FIGURE 1 : CHAÎNE DE VALEUR DU REEMPLOI



- 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 génèrent des **emplois locaux et non délocalisables** : pour 1.000t de matériaux réemployés, ce sont 44 emplois qui sont créés (SPREC, 2026) ;
- 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. Les plateformes de réemploi offrent un service écologique indispensable et d'intérêt général, qui contribue à la transformation de la filière BTP et à sa résilience.

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 ce guide est de proposer 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.

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

Table des matières

Objectifs & méthodologie du guide	8
Présentation des 6 cas d'étude	9
Les leviers d'une collectivité ou d'un aménageur : objectifs du guide méthodologique	11
Vers une approche systémique et reproductible du réemploi.....	16
Pilier 1 - Réaliser un diagnostic territorial permettant de fiabiliser la plateforme	17
1. Évaluer les gisements disponibles et les besoins associés à Evaluer les flux (gisements et besoins) et leur compatibilité avec une plateforme	18
2. Mobiliser les bons acteurs au bon moment.....	23
Structurer en interne pour accompagner le projet.....	26
3. Quels sont les différents modèles de plateformes adaptés à mon territoire ?.....	28
4. Traduire les engagements de la collectivité ou de l'aménageur dans une feuille de route ou un schéma directeur territorial	38
Pilier 2 - Faciliter l'accès au foncier	40
1. Localisation et taille	40
2. Trouver le site adéquat	43
3. Planifier à l'échelle du territoire.....	47
Pilier 3 - Soutenir l'équilibre économique de la plateforme	50
1. Ce que nous enseigne l'étude sur les modèles économiques	50
2. Premier levier : réduire le coût du foncier	55
3. Deuxième levier : encourager le réemploi dans la commande publique et privée	59
3.1 Sécuriser l'accès au gisement.....	59
3.2 Soutenir et fiabiliser la demande	62
3.3 Soutenir et fiabiliser la traçabilité et l'assurance	65
Troisième levier : soutenir la plateforme via des financements	69
3.4 Soutenir l'investissement	69
3.5 Soutenir le fonctionnement.....	73
Pilier 4 - Structurer le modèle juridique et contractualiser avec l'exploitant	77
1. Trouver l'exploitant.....	77
2. Contractualiser avec l'exploitant.....	81
3. Mettre en place un suivi et un accompagnement à l'évaluation de la plateforme.....	84
Se faire accompagner	86
Le réseau « Territoires d'accueil du réemploi »	88
ANNEXES	89
Bibliographie	89



SOURCE 1 : PLATEFORME D'AULNAY-SOUS-BOIS ©URBANOVA



SOURCE 2 © FRANCESCO SCATENA

Objectifs & méthodologie du guide

Le présent guide est construit comme une **boîte à outils**. Il propose une méthodologie fondée sur des bonnes pratiques observées à partir de plusieurs cas d'études approfondis, ainsi que des recommandations destinées à aider les acteurs publics et parapublics à s'approprier les enjeux du réemploi.

Il vise à fournir des repères pour guider la prise de décision, ainsi que des outils concrets pour accompagner la création et le développement de plateformes de réemploi. La méthodologie repose sur une **approche croisée**, combinant analyse documentaire, production de connaissances originales et retours d'expérience de terrain :

- une **revue approfondie de la littérature existante**, incluant rapports, études et guides méthodologiques portant sur le réemploi, l'économie circulaire du BTP et les modèles de plateformes ;
- un **travail de compilation, de structuration et d'analyse de données**, avec des extractions thématiques permettant d'identifier les principaux freins, leviers et facteurs de réussite ;
- la réalisation d'une **série d'entretiens qualitatifs** auprès d'acteurs clés de l'écosystème (collectivités territoriales, éco-organismes, opérateurs de plateformes, associations, aménageurs) ;
- un **benchmark approfondi de six plateformes de réemploi** représentatives de la diversité des modèles existants en France, via des entretiens et une étude des documents financiers et stratégiques de la plateforme ;
- enfin, la mobilisation de **l'expertise des partenaires de l'étude**, ainsi que d'URBANOVA et de Cycle Up, acquise à travers de nombreux projets d'accompagnement opérationnel sur les territoires.

Chaque étude de cas repose sur un **dispositif d'enquête en plusieurs temps** :

- un **entretien de cadrage**, visant à retracer l'historique du projet, son contexte de création et ses objectifs ;
- **l'analyse détaillée des documents transmis** (bilans financiers, bilans sociaux, dossiers de demande de subventions, documents contractuels, etc.) ;
- un **entretien d'approfondissement**, centré sur le modèle économique, juridique et opérationnel de la plateforme ;
- un **entretien complémentaire avec l'acteur public accompagnant le projet**, afin de récolter des informations supplémentaires sur le soutien public et d'analyser ses modalités concrètes.

Des informations précises et comparables ont ainsi été recueillies pour chaque cas étudié. Elles portent notamment sur la structuration foncière, les activités exercées, les typologies de matériaux traités, les choix logistiques, les modalités d'investissement et de fonctionnement, les équilibres économiques et les perspectives de rentabilité, le statut juridique, l'évolution des ressources humaines, ainsi que les stratégies de commercialisation, de communication et de développement.

Présentation des 6 cas d'étude

Six plateformes de réemploi ont accepté de participer à un dispositif approfondi d'entretiens et d'analyse de leurs modèles économiques et juridiques. Les plateformes retenues ont été sélectionnées de manière à refléter la diversité des modèles existants. Sans prétendre à l'exhaustivité, l'échantillon couvre un large spectre de configurations aujourd'hui observées en France.

La sélection des cas d'étude s'est appuyée sur **cinq critères complémentaires** pour couvrir les typologies de plateformes existantes :

- le **rayonnement territorial** de la plateforme (local, régional ou national) ;
- le **niveau d'industrialisation des activités**, allant de la matériauthèque à des processus semi-industrialisés ;
- la **typologie des matériaux traités** (matériaux inertes et/ou non inertes, mono-matériau ou pluralité de matériaux) ;
- la **typologie de clientèle** (particuliers et/ou professionnels) ;
- l'existence et la nature des **activités annexes au reconditionnement et à la revente** (conseil, formation, logistique, négoce, etc.).

Afin de garantir la confidentialité des informations partagées et de sécuriser les échanges avec les acteurs, **l'ensemble des cas étudiés a été anonymisé**. Certaines données sensibles, notamment financières ou contractuelles, ne sont volontairement pas restituées dans le présent guide, mais elles ont permis de tirer des enseignements restitués au fil du document.

Sur la base de ces analyses, **six grandes typologies de plateformes** ont été identifiées et attribuées aux cas d'étude :

- ▷ **Plateforme A** – la plateforme « à tout faire » ;
- ▷ **Plateforme B** – le stockeur ;
- ▷ **Plateforme C** – l'industriel ;
- ▷ **Plateforme D** – le professionnel de la formation ;
- ▷ **Plateforme E** – le spécialiste ;
- ▷ **Plateforme F** – le vendeur.

Les **fiches détaillées de benchmark** correspondant à chaque plateforme sont présentées en annexe du guide (hormis la plateforme E, qui n'a pas souhaité que soit partagée sa fiche individuelle). Une **analyse transversale** des enseignements clés issus de ces cas d'étude est développée dans le guide. Les enseignements directement issus des 6 cas d'études sont signalés par le pictogramme :





SOURCE 3 : ©CYCLEUP

Les leviers d'une collectivité ou d'un aménageur : objectifs du guide méthodologique

Face aux enjeux de transition écologique, de sobriété foncière et de relocalisation de la valeur économique, les projets d'aménagement constituent, par leur échelle, des opportunités **d'action pour les territoires**. Ils concentrent des décisions structurantes en matière d'urbanisme, d'occupation foncière, de commande publique et d'organisation des filières du bâtiment.

Dans ce cadre, deux catégories d'acteurs apparaissent comme des **donneurs d'ordre centraux vis-à-vis du secteur du BTP** : les collectivités territoriales (communes, intercommunalités, agglomérations, EPT, EPCI) et les aménageurs. Bien que leurs rôles soient distincts et complémentaires, ils disposent chacun de la capacité d'orienter les pratiques de construction, mais aussi de **créer les conditions matérielles, économiques et foncières nécessaires à l'émergence et à la pérennisation de plateformes physiques de réemploi**, maillons indispensables au passage à l'échelle du réemploi dans le bâtiment.

Les collectivités : un rôle stratégique de cadrage, de régulation et de sécurisation des conditions d'implantation

Les collectivités disposent de leviers déterminants pour structurer et accompagner dans la durée le développement des plateformes de réemploi, bien au-delà d'un rôle de financeur ou de prescripteur ponctuel.

Elles interviennent tout d'abord à travers leurs **politiques publiques**, notamment en matière d'urbanisme, d'environnement et de climat, qui définissent des objectifs de réduction des impacts, de préservation des ressources, de sobriété foncière et de résilience territoriale. Ces grandes orientations stratégiques constituent un cadre politique de référence et déterminent le niveau d'ambition dans lequel s'inscrivent les projets d'aménagement et les stratégies de structuration de filière.

Ces ambitions sont ensuite traduites de manière opérationnelle à travers les **outils d'urbanisme et de planification**, qui relèvent de la compétence de la collectivité ou l'EPCI :

- élaboration des documents de planification : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi), cartes communales, Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ;
- délivrance des permis de construire et autres autorisations d'occupation des sols ;
- mobilisation du droit de préemption urbain ;
- création et encadrement des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- Schéma de Promotion des Achats publics Socialement et Ecologiquement Responsables (SPASER), outil de planification pour la collectivité via ses achats responsables.

À ces leviers réglementaires s'ajoutent les **politiques de développement économique et d'emploi**, qui permettent de reconnaître les plateformes de réemploi comme des **acteurs économiques à part entière**, créateurs d'emplois locaux, de compétences et de valeur non délocalisables. Le soutien aux plateformes peut ainsi s'inscrire dans une stratégie plus large de structuration de filières locales de l'économie circulaire.

La **gestion des déchets** constitue également une compétence clé que la collectivité peut utiliser comme levier de promotion du réemploi. En intégrant les enjeux de prévention, de réemploi et de valorisation des matériaux dans leurs politiques déchets, les collectivités peuvent créer un cadre favorable à l'émergence de solutions opérationnelles et à la montée en puissance de l'économie circulaire.

Enfin, un levier souvent déterminant réside dans le fait que la collectivité est **propriétaire ou maîtrise certains fonciers** sur son territoire. À ce titre, elle peut:

- mettre à disposition des terrains ou bâtiments, de manière temporaire ou pérenne ;
- encadrer les usages via des conventions d'occupation ou des baux adaptés ;
- orienter ces fonciers vers des projets à forte valeur environnementale ou sociale, comme les plateformes physiques de réemploi.

Ce rôle de propriétaire foncier confère à la collectivité une **capacité directe d'action**, complémentaire de ses outils réglementaires contraignants, pour expérimenter, sécuriser et pérenniser des projets de plateformes de réemploi.

Les aménageurs : un acteur disposant de leviers opérationnels au cœur de la fabrique urbaine

Les aménageurs occupent une position distincte dans la mise en œuvre des ambitions publiques. La collectivité peut en effet déléguer tout ou partie de ses outils de maîtrise foncière à un aménageur – public ou privé – disposant des capacités techniques et financières nécessaires pour agir pour son compte, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

À ce titre, l'aménageur peut assurer le **portage foncier à court ou moyen terme**, sécuriser des sites stratégiques et créer les conditions opérationnelles favorables à l'implantation de plateformes physiques de réemploi. Son rôle est résolument **opérationnel**, puisqu'il est directement responsable de la conduite de projets urbains complexes.

Plusieurs leviers lui permettent d’agir en faveur de l’économie circulaire :

- **Une connaissance macro des gisements et des phasages** : l’aménageur dispose d’une vision globale des opérations (lots, typologies d’ouvrages, calendriers), lui permettant d’identifier les sites à étudier, de lancer des inventaires et de piloter des diagnostics fins sur les gisements et les besoins en matériaux.
- **Le pilotage de la maîtrise d’œuvre urbaine** : en tant que chef d’orchestre du projet, il joue un rôle central dans la traduction opérationnelle des ambitions publiques, la coordination des acteurs et l’intégration des objectifs environnementaux et économiques tout au long du projet.
- **Une capacité de prescription à différentes échelles** :
 - à l’échelle de la parcelle (démolition, rénovation, construction, aménagement des espaces publics), en prescrivant le réemploi des matériaux aux (dé)constructeurs ;
 - à l’échelle de l’opération d’aménagement, en mobilisant l’ensemble de la chaîne d’acteurs pour porter une stratégie de réemploi et en favorisant les synergies interchantiers au sein de l’opération ;
 - à l’échelle territoriale, en favorisant les synergies interchantiers et en contribuant à l’animation des réseaux d’acteurs.
- **La gestion de disponibilités foncières sur des temporalités longues**, permettant d’accueillir des usages transitoires ou pérennes, et de tester des modèles économiques avant leur stabilisation.

Les autres acteurs de l’écosystème du 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 assument l’opérationnalité quotidienne. 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 associée 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 matériauthèques 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.



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 des 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.

Vers une approche systémique et reproductible du réemploi

Au-delà des opérations ponctuelles, les aménageurs – au même titre que les bailleurs sociaux ou les promoteurs – disposent de la capacité à **structurer des méthodologies transversales**, intégrant le réemploi à l'échelle de l'ensemble de leurs opérations.

Les collectivités peuvent également, de leur côté, organiser cette approche transversale entre les différents services. Une telle démarche permet de dépasser une logique opportuniste ou expérimentale, au profit d'une **intégration plus systématique, structurée et reproductible** des démarches de réemploi dans les projets urbains.

Ce document a pour ambition de proposer un guide méthodologique opérationnel, conçu comme un parcours pas à pas, destiné à outiller les collectivités, aménageurs et maîtrises d'ouvrage dans leur rôle de soutien, d'accompagnement et de sécurisation des plateformes de réemploi.

Le guide s'articule autour de quatre parties complémentaires, chacune correspondant à une dimension clé du développement d'une plateforme de réemploi :

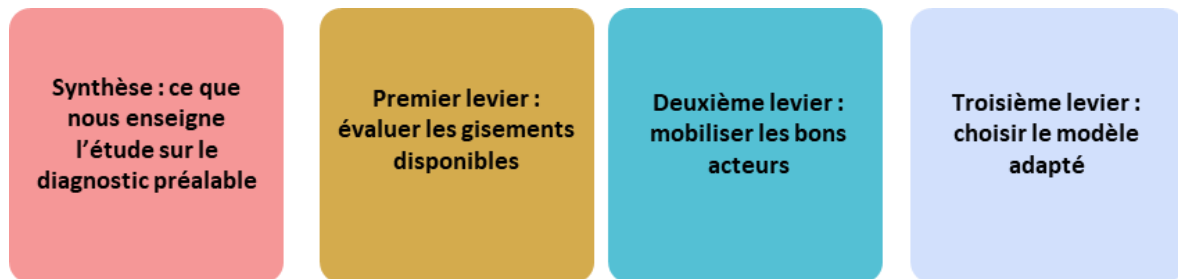


Pilier 1 - Réaliser un diagnostic territorial permettant de fiabiliser la plateforme

La mise en place d'une plateforme physique de réemploi gagne à s'appuyer sur un diagnostic préalable du territoire. Avant de définir un modèle opérationnel ou un mode de portage, il est essentiel d'apprécier les conditions réelles de faisabilité du projet :

- L'existence de gisements mobilisables.
- La présence de débouchés compatibles
- Les capacités de l'écosystème local à soutenir et structurer l'activité.

Cette phase de qualification vise moins à produire des données exhaustives qu'à établir un cadre d'analyse permettant d'éclairer la décision de la collectivité ou de l'aménageur.



1. Evaluer les flux (gisements et besoins) et leur compatibilité avec une plateforme

Un préalable simple consiste à vérifier l'existence de gisements et de débouchés mobilisables, sur le territoire comme à l'extérieur, afin d'évaluer la capacité de la plateforme à s'inscrire durablement, y compris au-delà des seules ressources locales.



Définitions

Gisement (de produits, équipements, matériaux et déchets)

Il s'agit des éléments issus d'un bâtiment (produits, équipements, matériaux) qui deviennent disponibles lors d'une démolition, d'une rénovation ou d'un chantier, et qui peuvent être **orientés vers le réemploi**, la réutilisation ou, à défaut, le recyclage.

Besoin (de produits, équipements, matériaux et déchets)

Il s'agit des matériaux et équipements nécessaires pour construire, aménager ou rénover, pour lesquels des **solutions de réemploi** peuvent être mobilisées en substitution de matériaux neufs, sous réserve qu'ils répondent aux exigences techniques, réglementaires et fonctionnelles.

Le constat est largement partagé sur les territoires étudiés : les gisements sont **souvent présents en quantité suffisante pour valider la décision de lancer une plateforme**. Ils s'avèrent même parfois très inférieurs aux besoins, en particulier dans les territoires engagés dans de grandes opérations de renouvellement urbain ou dans des projets d'aménagement d'envergure. **La question n'est donc pas de démontrer l'existence d'un gisement, mais d'évaluer sa capacité à alimenter une plateforme de manière régulière et exploitable.**

Cette capacité s'apprécie au regard de plusieurs critères :

- les **typologies de matériaux disponibles et recherchés**,
- la **régularité des flux** (entrants / sortants),
- leur **volume / quantité** (en ordre de grandeur).

Un premier niveau d'analyse ("niveau socle") permet généralement de statuer sur l'opportunité de lancer l'activité, tandis qu'un diagnostic plus approfondi ("niveau avancé") permettra d'en préciser les contours, en esquisser le dimensionnement et alimenter un modèle d'exploitation économique souvent encore fragile à ce stade.

1 Niveau socle – Faire l'inventaire des opérations urbaines existantes et à venir

Objectif : disposer des éléments indispensables pour décider de lancer une plateforme

Les opérations urbaines d'envergure offrent une excellente visibilité sur les volumes, les calendriers et la diversité des matériaux, tant du côté des gisements potentiels que des besoins à venir. Un premier niveau de diagnostic peut ainsi s'appuyer sur un recensement des opérations existantes ou programmées, afin d'identifier et de qualifier ces flux :

- zones d'aménagement concerté (ZAC),
- grands projets de renouvellement urbain,

- opérations de requalification du bâti,
- programmes de démolition ou de réhabilitation.

Ce niveau socle peut être réalisé sans recourir à une AMO.

La collectivité joue alors un rôle de centralisation auprès des aménageurs et des bailleurs afin de rassembler les informations disponibles. A partir de ces informations, et sans avoir à réaliser d'étude approfondie, elle pourra alors dégager :

- de typologies dominantes de matériaux,
- des ordres de grandeur en termes de volumes,
- des temporalités clés en termes de disponibilité des gisements ou d'expression de besoins.

Localisation	Nom de secteur, îlot, adresse ...
Programme de l'existant / du projet	Bureau, logement, Espace public...
Surface concernée par les travaux	SDP (m ²)
Programme de travaux	Démolition, réhabilitation, construction neuve...
Type d'opération	Emettrice / Réceptrice / Les deux
Date de travaux	Période de curage, de remise en œuvre
Informations complémentaires permettant d'évaluer les typologies et le volume de matériaux	Date de construction si existante, descriptif et état des matériaux d'enveloppe (menuiseries extérieures, façade, toiture...), d'aménagement intérieur et extérieur, système de CVC, date de la dernière rénovation...

Exemple de données à collecter dans un inventaire d'opérations

Points de vigilance

- Dans l'inventaire, identifier les **opérations émettrices** (démolitions, réhabilitations en phase de curage) et les **opérations réceptrices** (constructions neuves, réhabilitations en phase de remise en œuvre), puis traduire cette distinction en termes de **gisements disponibles et de besoins en matériaux de construction**. L'utilisation de **ratios** permettra ensuite d'estimer des ordres de grandeur relatifs aux volumes de matériaux concernés, tant du côté des gisements que des besoins (cf. Outil 1).
- Identifier les **grandes phases de travaux** (curage, remise en œuvre) permet d'introduire une lecture temporelle du diagnostic, en distinguant les flux disponibles à court terme de ceux attendus dans les années à venir.



OUTIL 1 : RATIOS DE MATERIAUX REEMPLOYABLES PAR M² DE DECONSTRUCTION

- Auteur : Booster du réemploi
- Document : *Développer un centre de réemploi : comment s’y prendre ?*
- Date : 2024
- Description : ce tableau présente des ratios indicatifs pour réaliser une estimation macro des quantités de matériaux sortants d’une opération de déconstruction de bureaux ou de logement ; ils sont issus de valeurs moyennes sur un panel de bâtiments diagnostiqués sans prendre en compte leur date de construction et ne se substituent pas à un diagnostic fin, mais peuvent être utilisés dans le cadre d’un diagnostic de niveau Socle.

		Valeur bureaux	Valeur logement	Unité
Cloisons		0,7	0	m ² /m ²
Luminaires		0,1	0,02	unité/m ²
Mobilier	Bureaux	0,1	0	bureaux/m ²
	Chaises	0,1	0	chaises/m ²
	Etagères	0,02	0	étagères/m ²
Faux plafond		48%	0	m ² /m ²
Plancher technique		48%	0	m ² /m ²
Revêtement de sol	Moquette	80%	5%	m ² /m ²
Sanitaires	WC	0,01	0,016	u/m ²
Chemin de câble	Chemin de câble	0,3	0,06	ml/m ²
Dalles sur plot	Dalles sur plot	0,07	0,07	m ² /m ²
Sanitaires	Vasques	0,003	0,03	u/m ²
Portes bois	Portes non CF et CF	0,026	0,07	u/m ²
Terre végétale	Terre végétale	0,01	0,035	m ² /m ²
Charpente bois	Charpente bois	0,24	0,27	kg/m ²
Eclairage de sécurité	BAES	0,03	0,01	u/m ²
Détecteur de présence	Détecteur de présence	0,02	0,006	u/m ²

Source : Métropole du Grand Paris, “Elaboration d’un soutien au déploiement de centres de réemploi sur le territoire de la Métropole du Grand Paris”

2 Niveau avancé – Réaliser une étude de flux détaillée et établir un schéma directeur

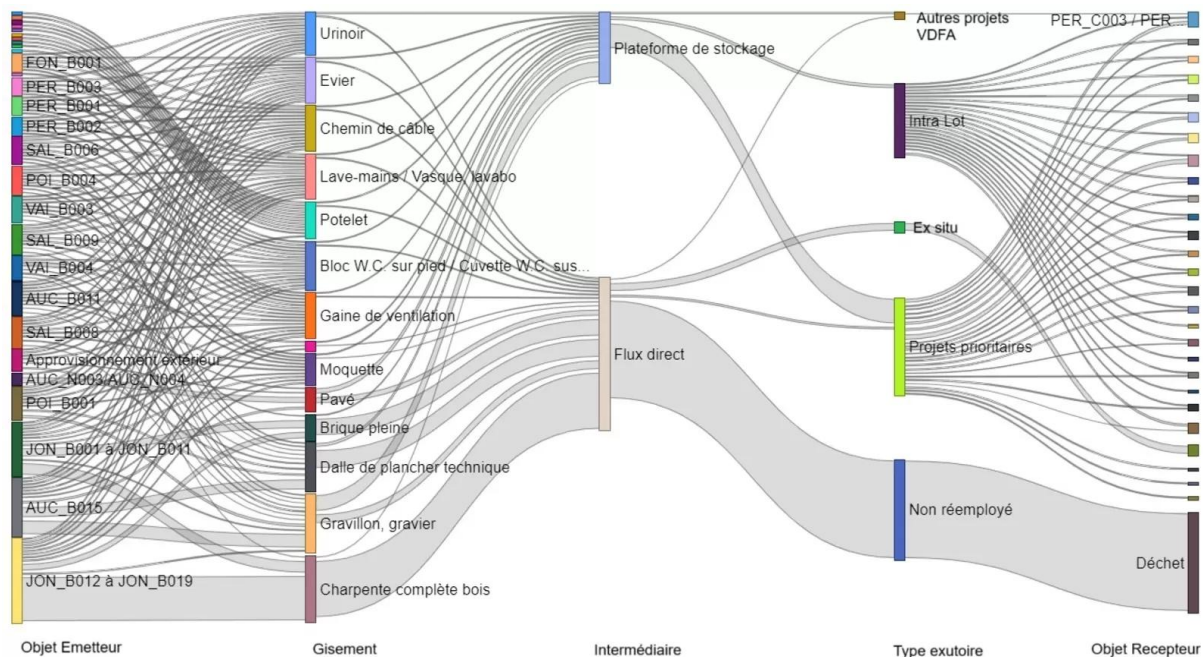
Objectif : Anticiper précisément les flux futurs et élaborer un schéma directeur pour consolider le modèle d’exploitation dans la durée.

Lorsque le projet est engagé à une échelle ambitieuse, avec un nombre important d’opérations, ou lorsqu’il s’agit de sécuriser un opérateur de plateforme dans le cadre d’un appel d’offres, un niveau de diagnostic plus approfondi peut être nécessaire.

Ce niveau avancé repose sur la réalisation d’études de flux et sur une planification pluriannuelle, traduites en objectifs par opération. Il permet d’anticiper plus finement les variations de volumes, les décalages de calendriers, ainsi que les périodes de creux ou de pic d’activité, afin de consolider la visibilité sur les flux de matériaux fournis par le territoire.

Il est recommandé de recourir à une AMO spécialisée en réemploi pour conduire ce niveau avancé de diagnostic. Celles-ci disposent d'outils permettant de conduire des analyses quantitatives fines, puis de structurer un schéma directeur des flux. Ce dernier sert d'outil de projection et de dimensionnement de la plateforme, en identifiant les synergies possibles entre projets émetteurs et récepteurs via l'intermédiaire de la plateforme.

Ce schéma peut ensuite évoluer vers un véritable outil de suivi et de pilotage, fondé sur l'actualisation régulière des données et leur traduction en objectifs par opération, afin d'ajuster le fonctionnement de la plateforme aux réalités opérationnelles.



Exemple de schéma directeur réemploi réalisé pour la SPL Marne-au-Bois, traduit dans un diagramme de Sankey @Cycle Up et MAB SPL



Niveau avancé et stratégie territoriale : projeter et dimensionner dans la durée

À titre d'illustration, la SPL Marne-au-Bois s'est appuyée sur une étude de flux, sur les gisements et les besoins, ainsi qu'une étude de synergie croisant les programmations d'aménagement et les calendriers de chantiers afin d'anticiper, sur plusieurs années, les volumes et les typologies de matériaux mobilisables sur la plateforme.

Ces études s'inscrivent dans une **stratégie territoriale d'économie circulaire**, au sein de laquelle chaque opération — émettrice ou réceptrice de matériaux de réemploi — se voit assigner des objectifs spécifiques, déclinés dans les fiches de lots et les documents cadres. (voir Annexes – outil n°3).



Recommandations pour évaluer les gisements disponibles et les besoins associés à l'opération d'aménagement

- ❑ **La réalisation du diagnostic initial ne doit pas retarder le projet.**
Une démarche progressive est à privilégier : initier l'action à travers un niveau socle permettant de confirmer la décision, puis approfondir l'analyse via un niveau avancé lorsque le contexte et les ambitions de la collectivité le justifient.
- ❑ **Au-delà de l'estimation d'un volume, un gisement n'a pas de valeur par sa seule quantité.** Il devient pertinent uniquement s'il peut être concrètement collecté, préparé et réemployé, et s'il correspond au modèle de fonctionnement projeté pour la future plateforme.
- ❑ **Une analyse approfondie des filières et de l'écosystème d'acteurs doit donc être menée en parallèle afin de vérifier la viabilité technique, environnementale et opérationnelle du choix d'un gisement plutôt qu'un autre (cf. Partie suivante).**



OUTIL 2: CAHIER DES CHARGES D'UNE CONSULTATION AMO ECONOMIE CIRCULAIRE ET MAITRISE D'ŒUVRE DE LA PLATEFORME REEMPLOI DES MATERIAUX – VOIR ANNEXES

- Auteur : SPL Marne au Bois
- Date : 2023
- Description : l'étude est menée dans le cadre du programme Démonstrateur de la Ville Durable ; elle est plus détaillée que nécessaire dans la plupart des cas, où un diagnostic socle est suffisant.
 - Maîtrise d'ouvrage
 - Inventaire
 - Schéma directeur
 - Diagnostics ressources
 - Elaboration des cahiers des charges types pour le réemploi
 - Maîtrise d'œuvre pour la conception et réalisation de la plateforme de réemploi des matériaux



OUTIL 3 : PRESCRIPTIONS ECONOMIE CIRCULAIRE BATIMENT REHABILITE EN ANNEXE A LA FICHE DE LOT – VOIR ANNEXES

- Auteur : Cycle Up pour la SPL Marne au Bois
- Date : 2023
- Description :
 - Schéma directeur des ressources de la concession
 - Objectifs qualitatifs et quantitatifs de moyen, de valorisation des déchets issus de la déconstruction, et d'intégration de matières issues de l'économie circulaire
 - Objectifs de réemploi spécifiques au projet

2. Mobiliser les bons acteurs au bon moment.

La réussite d'une plateforme de réemploi repose autant sur les gisements et les débouchés que sur la capacité du territoire à identifier et mobiliser les acteurs pertinents au bon moment.

La collectivité et l'aménageur peuvent jouer un rôle d'impulsion et de coordination, en identifiant les acteurs stratégiques et en favorisant leur implication aux différentes étapes du projet.

Réaliser une analyse de l'**écosystème du réemploi local** permet d'identifier les acteurs capables de faire émerger et de stabiliser ces débouchés.



Définitions

Ecosystème (du réemploi)

L'écosystème du réemploi désigne l'ensemble des acteurs qui contribuent à donner une seconde vie aux matériaux issus du bâtiment.

S'appuyer sur l'existant sans le fragiliser

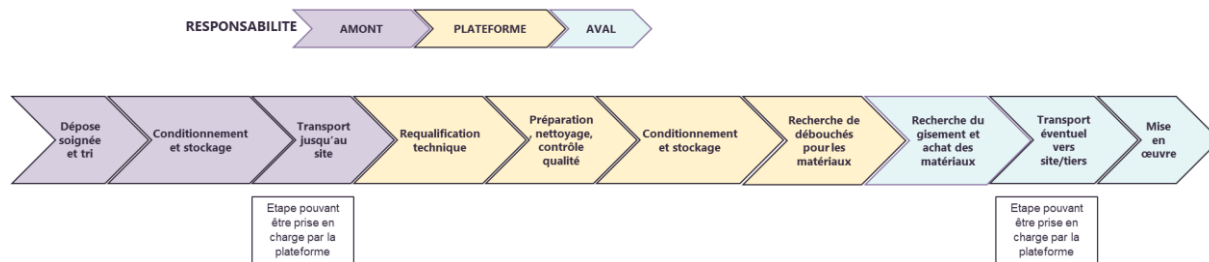
Dans la plupart des territoires, un écosystème du réemploi existe déjà, même s'il est plus ou moins structuré : plateformes de reconditionnement, entreprises de dépose sélective, bureaux d'études et AMO spécialisés, maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre engagées....

L'enjeu n'est donc pas de recréer un écosystème ex nihilo, mais de s'appuyer sur les dynamiques existantes, en identifiant clairement les compétences déjà présentes afin de construire la plateforme en complémentarité, et non en concurrence.

1 Niveau socle – Vérifier la présence des fonctions indispensables au fonctionnement de la plateforme

Un premier niveau de diagnostic consiste à vérifier que les **fonctions essentielles au démarrage et au bon fonctionnement de la plateforme** sont bien présentes sur le territoire, indépendamment du nombre d'acteurs impliqués.

L'objectif n'est pas de recenser tous les acteurs existants, mais de s'assurer que les **maillons indispensables de la chaîne du réemploi** sont couverts, en amont comme en aval.



Il s'agit notamment de vérifier l'existence ou la mobilisation possible de :

En amont (côté gisements) :

- **Sources de gisements identifiées** (aménageurs, bailleurs, maîtres d'ouvrage, entreprises de travaux ou de démolition...),
- Compétences de **qualification et diagnostic (PEMD réemploi)** des matériaux (bureaux d'études et AMO spécialisées),
- Acteurs capables de réaliser une **dépose soignée** (entreprises).

En aval (côté besoins) :

- **Expertises externes nécessaires à la qualification**, au contrôle et au reconditionnement des matériaux, en complément des compétences propres de la plateforme (bureaux d'études spécialisés, laboratoires, organismes de contrôle...) si nécessaire,
- Acteurs susceptibles de **prescrire** des matériaux de réemploi dans leurs projets (maîtres d'ouvrage, architectes, entreprises).

En support tout au long de la chaîne :

- **Capacités logistiques** minimales (collecte, transport, stockage),
- **Soutiens institutionnels et techniques** : relais locaux, réseaux territoriaux, acteurs de promotion du réemploi, collectifs spécialisés,
- **Structures de l'ESS** intégrant des compétences dans le réemploi des matériaux de construction et pouvant réaliser des prestations complémentaires.

De nombreuses cartographies sont déjà disponibles, élaborées à différentes échelles territoriales (intercommunale, métropolitaine, régionale), et peuvent constituer un point d'appui pour ce premier niveau d'analyse.



Cartographies du réemploi : premiers repères existants

À un niveau socle, le diagnostic peut s'appuyer sur des cartographies existantes du réemploi, permettant d'identifier rapidement les acteurs et plateformes déjà en place, avant un diagnostic plus approfondi.

À l'échelle **nationale**, des outils comme le SPREC, matériaux-réemploi ou Opalis offrent une première lecture des dynamiques et typologies de matériaux. À l'échelle **régionale**, les ressources du réseau bâtiment durable (Envirobot Occitanie, Novabuild, etc.) proposent des cartographies territorialisées permettant de repérer les initiatives locales.

2 Niveau avancé – Identifier les modalités de contribution à l'écosystème existant

Objectif : Contribuer aux dynamiques en place, sans concurrence ni redondance.

Pour accompagner la structuration ou la montée en charge de la plateforme, l'analyse de l'écosystème peut être approfondie afin d'identifier :

- les **complémentarités** entre acteurs dans la chaîne du réemploi (ex : plateformes et acteurs de la logistique déjà bien implantés);
- les **éventuels manques ou fragilités** (ex : manque de capacité de stockage adaptée, de filières permettant de répondre à une forte demande, de MOA prescripteurs...)
- les **opportunités de mutualisation** (ex : mutualisation d'espaces de stockage ou de moyens logistiques, achats groupés sur plusieurs lots, actions communes de communication et de sensibilisation...)

NB : La plupart des AMO spécialisées et actives à l'échelle du territoire disposent déjà d'une bonne connaissance des écosystèmes locaux et des dynamiques existantes.

Leur mobilisation constitue une option pertinente pour conduire ces approfondissements lorsqu'aucun référent n'est désigné en interne au sein de la collectivité.

Cette analyse pourra être complétée par des entretiens ciblés avec les acteurs clés du territoire afin d'affiner la compréhension des enjeux et des complémentarités possibles.

Le rôle facilitateur de la collectivité

Le rôle de la collectivité, sans nécessairement piloter ou animer directement l'ensemble de l'écosystème, peut consister à créer des conditions favorables à sa consolidation, en s'appuyant sur les réseaux existants et les dynamiques déjà engagées.

Cette contribution peut prendre des formes graduées, par exemple :

- L'intégration aux dynamiques de coordination existantes (réseaux, clubs, groupes),
- La valorisation et la diffusion des initiatives locales,
- Le soutien logistique, financier ou communicationnel à des acteurs déjà engagés.



L'animation territoriale comme levier de montée en charge du réemploi

Les démarches **Métabolisme Urbain 1 & 2** portées par Plaine Commune, **LifeWaste2Build** à Toulouse Ville et Métropole, ou encore **REFAIR** (La Fab), illustrent l'importance d'un portage dédié de l'animation territoriale. Qu'il soit assuré en interne par la collectivité (chef-fe de projet métabolisme urbain) ou confié à une AMO spécialisée ("Ressource manager"), ce rôle de coordination permet de structurer un **suivi partagé des projets (cartographies interactives, plateformes de données communes)** et de déployer des **outils d'animation concrets (newsletters, visites de chantiers, retours d'expérience)**.

Cette animation dans la durée favorise la montée en charge progressive des pratiques de réemploi et leur diffusion à l'échelle territoriale, en donnant de la visibilité aux acteurs et en facilitant la coordination entre projets.

Structurer en interne pour accompagner le projet

L'identification et le renforcement de l'écosystème constituent également une première étape pour mobiliser les services et les élus.

Cette phase doit rester courte et permettre de structurer l'action en interne, notamment en :

- formant en priorité les équipes directement impliquées dans les opérations (bâtiment, travaux, aménagement, achats),
- diffusant un socle d'outils communs (clauses types, contacts de plateformes, check-lists projets),
- assurant un appui « au fil de l'eau » sur les premières opérations afin de sécuriser les choix techniques et juridiques.



A **Montpellier Méditerranée Métropole** (34), la sensibilisation des acteurs du BTP au réemploi des matériaux s'est construite comme une phase préalable indispensable avant toute stratégie pleinement opérationnelle. La collectivité a fait le choix d'agir d'abord sur les changements de pratiques, en ciblant prioritairement les maîtrises d'ouvrages et de maîtrise d'œuvre publiques, considérées comme des leviers structurants de diffusion auprès des entreprises. Concrètement, un cycle de formation et d'actions d'acculturation a été lancé, en partenariat avec Envirobat Occitanie, afin de familiariser les équipes métropolitaines aux enjeux du réemploi, aux contraintes réglementaires et aux outils existants. Ces temps de sensibilisation s'appuient volontairement sur des retours d'expérience locaux, avec l'intervention directe de plateformes du territoire.



Recommandations pour mobiliser les bons acteurs au bon moment

- ❑ Cartographier les acteurs par fonctions plutôt que par catégories. Analyser le territoire en fonction des rôles nécessaires au fonctionnement de la plateforme (gisement, logistique, qualification, débouchés, appui institutionnel...), plutôt que selon des typologies d'acteurs. IL peut être pertinent de prévoir quelques entretiens ciblés avec des acteurs identifiés (gisement, logistique, expertise, appui public).
- ❑ Identifier les filières absentes ou à renforcer. Repérer les maillons manquants ou fragiles avant de définir le périmètre et le modèle de la plateforme.
- ❑ Soutenir la mise en réseau et la coordination. Appuyer les dynamiques existantes en favorisant la coopération et la complémentarité entre acteurs.

3. Quels sont les différents modèles de plateformes adaptés à mon territoire ?

A ce jour, il n'existe pas de modèle unique ou universel, le choix dépend étroitement des caractéristiques locales et des objectifs poursuivis : expérience à petite échelle pour vérifier la reproductibilité, structuration de filière, changement d'échelle, etc. Il convient de noter qu'il y a peu d'opérateurs sur le territoire, et que l'expertise se situe majoritairement de leur côté.

Sur la base du diagnostic potentiellement mené par la collectivité, et de sa propre expertise, l'exploitant pourra construire un projet qui correspond aux enjeux du territoire. **Dans notre expérience, il est important que la collectivité ou l'aménageur évite de s'engager dans la projection chronophage d'une plateforme idéale, sans garantie de trouver un opérateur prêt à l'exploiter dans ces conditions précises.**

Un projet qui s'inscrit dans une lecture territoriale globale

La définition du positionnement d'une plateforme s'appuie in fine sur une lecture croisée de plusieurs critères :

- **Densité urbaine et intensité des projets** (renouvellement urbain, ZAC, grands chantiers)
- **Disponibilité et régularité des gisements et besoins identifiés**
- **Maturité des acteurs du BTP et du réemploi par filière** sur le territoire, **volonté et acculturation** au réemploi
- **Niveau de soutien public mobilisable** (foncier, subventions, commande publique, animation de l'écosystème)

Ces paramètres conditionnent à la fois la temporalité de mise en œuvre, le dimensionnement de la plateforme et son rayonnement territorial (quartier, intercommunalité, voire région).

L'important pour l'exploitant, et donc la collectivité, est d'orienter le projet vers un modèle pouvant évoluer au fur et à mesure de la montée en compétences de la plateforme : démarrer avec un projet de taille maîtrisée, éventuellement spécialisé sur le reconditionnement d'un seul matériau, puis ajuster le périmètre, les matériaux et les fonctions à mesure que la connaissance des flux s'affine et que l'écosystème se structure.



IDEE RECUE : METTRE TOUS LES ŒUFS DANS LE PANIER NUMERIQUE

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** due 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, à 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. Le développement de méta-plateformes permet de fluidifier la rencontre entre gisements et besoins : en agrégeant l'offre existante, ces outils évitent aux acteurs de devoir prospecter plateforme par plateforme, générant un gain de temps significatif et une meilleure lisibilité du marché. Les méta-plateformes apportent plusieurs bénéfices opérationnels et stratégiques :

- **Rendre visible les gisements disponibles** : la multiplication des plateformes locales, initiatives privées, diagnostics PEMD déposés en ligne, etc. tend à disperser l'information. Ces outils numériques permettent de centraliser et d'ordonner les données, en rendant lisibles des gisements parfois peu connus ou sous-exploités.
- **Faciliter la recherche et l'anticipation des besoins** : les méta-plateformes peuvent proposer des fonctionnalités avancées qui favorisent l'anticipation et l'adéquation offre-demande : filtres par typologie de matériaux, localisation, temporalités, alertes automatiques, publication des besoins en amont des chantiers, etc.
- **Outils le pilotage des politiques publiques** : en agrégeant des données et des indicateurs environnementaux et opérationnels à l'échelle du territoire (volumes échangés, typologie de matériaux, distances parcourues, CO2 évités, etc.), les méta-plateformes constituent un support précieux pour le suivi, l'évaluation et l'ajustement des politiques locales d'économie circulaire. Certaines méta-plateformes garantissent ainsi une interopérabilité des données avec des solutions numériques de pilotage et de suivi.

Les collectivités doivent renforcer l'impact de ces méta-plateformes déjà existantes en favorisant leur interopérabilité avec les plateformes physiques locales, intégrant leur usage dans la commande publique (sourcing amont et clauses de consultation), et accompagnant les acteurs dans leur appropriation :

Plateforme	Date de mise en œuvre	Périmètre
Refair	2017 – La Fab	Bordeaux Métropole
R-Place	2017 – Caprionis	Sud de la France
Looping	2021 – Booster du réemploi	
Life Waste2Build	2021 – Re'Tolosa	Toulouse Métropole
Pirée	2021 – Upcycléa et Union Social pour l'Habitat	Bailleurs sociaux
BTP Match	2025 – Métropole du Grand Paris	Île-de-France

Les questions que se pose l'exploitant d'une plateforme

Voici les questions sur lesquelles arbitre l'exploitant d'une plateforme, ainsi que les implications de ces choix sur le soutien à apporter par la collectivité ou l'aménageur. Les catégories ci-dessous sont volontairement simplifiées dans un souci de présentation et de pédagogie.

Le périmètre

Les plateformes restent des outils souples qui peuvent travailler à plusieurs échelles à la fois, selon les matériaux et selon les opportunités de gisement. Pour autant, il peut être intéressant de questionner l'échelle principale de leur intervention.

	Intercommunal	Régional	National
Avantages	Synergies interchantières facilitées (dans le cas de l'existant d'un schéma directeur ou d'une charte territoriale) Meilleure connaissance des acteurs et flux Coûts de transport limités	Gisement potentiel Possibilité de logiques de spécialisation avec des plateformes thématiques Capacité à absorber des variations de flux locales	Gisement potentiel Visibilité accrue auprès des donneurs d'ordres
Points de vigilance	Présence nécessaire de quelques opérations d'aménagement majeures pour assurer un « fonds de roulement »	Allongement des distances de transport	Coût des transports à intégrer au prix client Concurrence plus importante avec des plateformes d'échelles variées

- Si la collectivité souhaite imposer une échelle limitée à la plateforme (intercommunale, opération d'aménagement, etc.), elle doit soutenir et fiabiliser l'accès à l'offre et à la demande pour pérenniser le fonctionnement de la plateforme ([voir partie 3](#)). Notre recommandation est plutôt de laisser l'exploitant libre de trouver ses gisements et ses débouchés dans un périmètre défini selon ses propres critères.

Spécialisation ou diversification

L'exploitant fait le choix de la spécialisation ou de la diversification en fonction de la construction de son modèle économique.

	Mono flux	Multi-flux
Avantages	<p>Optimisation des investissements sur les achats d'équipements</p> <p>Maîtrise des process de reconditionnement</p> <p>Concentration des moyens sur l'amélioration progressive d'un nombre réduit de processus de reconditionnement</p>	<p>Captation d'une grande variété de flux permettant de toucher un public élargi</p> <p>Meilleure résilience face aux aléas de gisement</p> <p>Permet de faire fluctuer des commandes en fonction de la demande, et de sécuriser l'emploi (occupation des ETP en fonction des pics et des creux)</p>
Points de vigilance	<p>Plus vulnérable aux variations de gisement (rupture ou décalage de flux) et dépendance à une filière spécifique</p>	<p>Dilution des moyens si ceux-ci ne sont pas dimensionnés pour le multi-flux</p> <p>Complexité accrue de la gestion et du suivi des matériaux liée à la diversité des flux</p> <p>Surcharge de stockage liée à l'entrée de matériaux faiblement valorisables & nécessité d'une sélection rigoureuse des matériaux selon les débouchés identifiés</p>

Le gisement majoritaire

	Minéral	Second œuvre	Les deux
Avantages	<p>Volumes importants et réguliers</p> <p>Stockage extérieur possible</p> <p>Forte comptabilité avec des projets d'aménagement publics</p>	<p>Valeur unitaire élevée</p> <p>Reconditionnement créateur de valeur</p> <p>Demande plus mature (sanitaires, menuiseries, radiateurs, etc.)</p>	<p>Diversification des débouchés</p> <p>Meilleure absorption des fluctuations de marché</p>
Points de vigilance	<p>Faible valeur unitaire</p> <p>Coûts logistiques élevés</p> <p>Besoin de surfaces importantes</p>	<p>Forte exigence sur la qualité et la traçabilité</p> <p>Main-d'œuvre et équipements spécialisés</p>	<p>Complexité opérationnelle accrue</p> <p>Arbitrages permanents sur l'allocation des surfaces et moyens</p>

Type d'approvisionnement

La concentration du gisement varie en fonction des territoires. Un territoire moins dense, hébergeant de l'habitat et des activités plus diffuses, peut voir un intérêt à mettre en place une plateforme multi-flux ouverte aux artisans et particuliers. Cependant, une plateforme de type « ressourcerie » ne permet pas de massifier et d'industrialiser le réemploi. Ce type de plateforme, incompatible avec la structuration selon une logique semi-industrielle, sera à proscrire pour une collectivité disposant d'un gisement important sur un périmètre proche.

	Uniquement via les chantiers pro	Via les particuliers	Hybride
Avantages	Volumes structurés Qualité plus homogène Meilleure anticipation des flux	Ancrage territorial fort Acculturation du grand public au réemploi Apports complémentaires sur certains matériaux	Sécurisation et diversification des sources d'approvisionnement
Points de vigilance	Nécessité de partenariats solides avec les MOA/MOE	Qualité très hétérogène Coûts de tri et de contrôles élevés Coûts de communication importants pour être repéré	Complexité organisationnelle (flux logistiques séparés sur la plateforme, traçabilité, etc.) Risque de saturation du stockage

- La collectivité ou l'aménageur peuvent aider à la diversification des sources d'approvisionnement de la plateforme : création de Points d'Apport Volontaire REP dans les déchetteries, etc.

Exemples de machines :

Atelier sanitaires : postes de trempage et nettoyage



Trempe



Nettoyage

FIGURE 1 : ATELIERS DE CYCLEUP – NOISY-LE-SEC - IDF

Atelier menuiserie : scie à ruban, dégauchisseuse, raboteuse, ponceuse (~50k€)

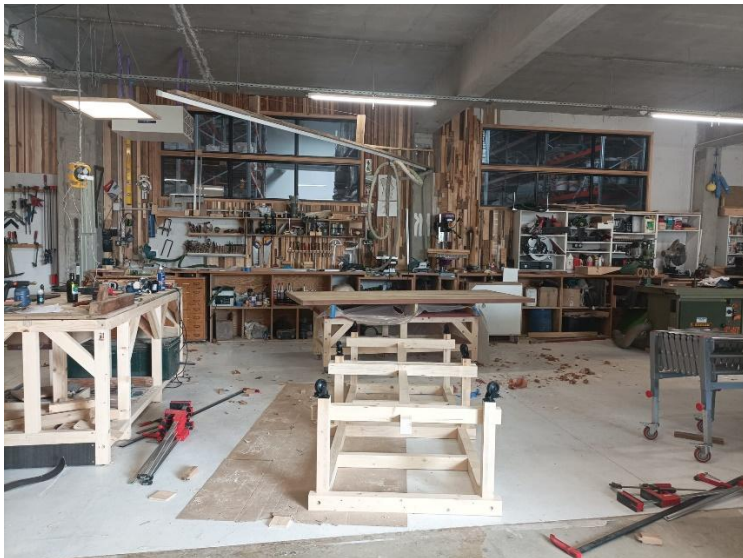


FIGURE 2 : ATELIER BOIS DE LA BASE DU REEMPLOI – MERIGNAC – NOUVELLE-AQUITAINE (PHOTO URBANOVA)

Dépose soignée et remise en œuvre

	Oui	Non
Avantages	Diversification du chiffre d'affaires Meilleure maîtrise du processus de dépose soignée et connaissance du cahier des charges de reprise des matériaux	Concentration sur les activités cœurs de la plateforme
Points de vigilance	Entrée en compétition avec les déconstructeurs potentiels fournisseurs de la plateforme	Moindre maîtrise de la qualité des gisements entrants

Structure juridique de l'exploitant

	Description	Intérêt	Exemple
Association	Issues de l'économie sociale et solidaire (ESS), elles s'appuient sur une logique de proximité et d'intérêt général. 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	Reconnaissance d'intérêt général facilitant l'accès aux subventions publiques, financements d'amorçage et aux appels à projets Souplesse de gouvernance	L'association Réciprocité gère la Maison du Réemploi suite à un appel d'offres de l'Office Métropolitain de l'habitat de la Métropole du Grand Nancy (54) dans le cadre d'une opération NPNRU. La plateforme accueille sur 1.900m ² un espace de stockage, reconditionnement, showroom et vente.
Entreprise	SARL, EURL, SAS ou SA	Possibilité d'investir au capital	Réempro (59) est spécialisée dans la déconstruction sélective de locaux tertiaires et le reconditionnement d'équipements sanitaires, planchers techniques et briques.
Statut ACI ou ECI	Ce statut permet à la structure de recruter dans le cadre de contrats à durée déterminée d'insertion (CDDI) et de bénéficier d'aides aux postes de l'Etat avec un montant socle fixé à 21.850€/poste.	Les postes de valoristes ou d'agents polyvalents de réemploi se prêtent bien à l'insertion des personnes éloignées de l'emploi, car ils peuvent faire l'objet de formation directement sur le terrain.	Les compagnons bâtisseurs valorisent aussi l'insertion socio-professionnelle, au-delà du réemploi.
Gestion en régie	La collectivité porte directement la plateforme, tant sur le plan immobilier qu'opérationnel.	Forte maîtrise publique, facilite l'articulation avec les politiques déchets Mutualisation des moyens (foncier, personnel, logistique, communication).	CMA, Bonneuil-sur-Marne (94) La Ville de Paris gère en direct une plateforme de réemploi. Sur plus de 4ha, ce centre assure depuis 1996 le tri, reconditionnement et fourniture des matériaux de voirie de la Ville de Paris (10.000t/an).
Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)	Associe au sein d'une même gouvernance la collectivité (ou l'aménageur), l'opérateur de la plateforme et d'autres acteurs du territoire (entreprises du BTP, acteurs de l'ESS, habitants).	Alternative intéressante entre gestion publique directe et externalisation complète. Gouvernance partagée Meilleure acceptabilité locale Co-construction des orientations stratégiques.	La Fabrique de la Terre, Sevrans (93). Produit depuis 2021 des matériaux de construction en terre crue issus des déblais des chantiers du Grand Paris. La commune de Sevrans fait partie de la SCIC aux côtés d'associations et d'entreprises. Ce modèle présente l'intérêt de sécuriser des gisements, de reconnaître la plateforme comme outil d'intérêt général et de l'articuler étroitement avec les politiques publiques d'aménagement et de déchets. Il s'applique dans le cas présent sur des terres et une activité de recyclage, mais pourrait se voir utiliser pour une plateforme de réemploi des PMCB.

4. Traduire les engagements de la collectivité ou de l'aménageur dans une feuille de route ou un schéma directeur territorial

L'élaboration, par la collectivité ou l'aménageur, d'une stratégie globale d'économie circulaire territoriale a pour objectif de dépasser l'ambition portée par quelques opérations ponctuelles et d'inscrire le réemploi dans la durée. Cette stratégie se construit sur un processus au temps long, mobilisant de nombreuses parties prenantes pour aboutir à l'élaboration d'une feuille de route partagée, précisant :

- Les rôles des différents acteurs
- Les principaux jalons stratégiques
- Les outils à mobiliser

Il convient toutefois de rappeler que la valeur principale de cet exercice ne réside pas dans le document en tant que tel, mais dans sa capacité à faire atterrir rapidement la stratégie dans des actions concrètes. La construction d'un schéma directeur peut être envisagée si :

- Les diagnostics initiaux le permettent (études de flux ou généralisation des PEMD sur le territoire) ;
- Les services et directions internes peuvent être mobilisés et embarqués dans la stratégie ;
- La collectivité territoriale ou l'aménageur ont la possibilité de contraindre les porteurs de projet au respect d'objectifs chiffrés à travers des documents cadres (fiches de lot, documents des marchés de consultation, etc.).

La feuille de route gagne en efficacité lorsqu'elle est déclinée selon les grands champs d'action de la collectivité, entre autres :

- Développement économique : ancrer le réemploi dans la structuration de la filière BTP
- Aménagement : intégrer le réemploi dès les programmations amont et dans les concessions de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Renouvellement urbain : faire du réemploi un levier d'exemplarité dans les opérations de renouvellement urbain (NPNRU)



A Plaine Commune (93), la stratégie d'économie circulaire s'est construite sur un temps long, de manière structurée et très outillée. Elle débute dès 2014 par des études de métabolisme urbain et des diagnostics ciblés sur le BTP, identifiant ce secteur comme prioritaire en raison des volumes de matériaux générés et consommés. A partir de 2015, la collectivité propose une première stratégie opérationnelle articulée autour de trois leviers clés – numérique, foncier et marchés publics – soutenue par des financements de l'ADEME conditionnés à la création d'un poste dédié. Le portage politique affirmé permet ensuite d'accélérer la mise en œuvre, avec la création en 2017 d'une fonction référente et le recours à des AMO spécialisées pour tester, outiller et sécuriser les pratiques. Cette dynamique aboutit en 2019 à l'adoption d'une charte économie circulaire à objectifs chiffrés, signée par les acteurs du territoire, qui marque un tournant : elle rend la stratégie prescriptive, homogénéise les pratiques sur les projets (notamment NPNRU) et installe un cadre de suivi exigeant. Depuis, la démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, combinant pilotage politique, ingénierie technique, expérimentation et accompagnement étroit des maîtrises d'ouvrage et d'œuvre.

Suite au travail mené par les différentes collectivités pionnières et aux retours d'expérience en découlant, les collectivités ont aujourd'hui à leur disposition des outils leur permettant d'accélérer cette phase de structuration afin d'atterrir rapidement sur la mise en œuvre du réemploi.

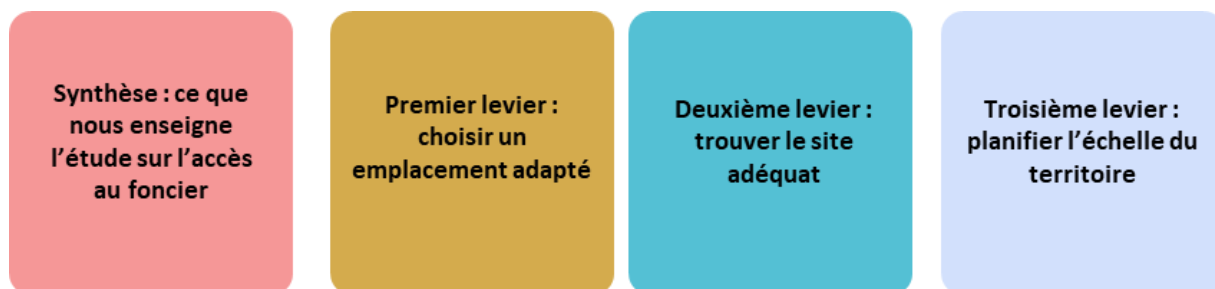


OUTIL 4 : GUIDE AMENAGEUR : « DEVELOPPER UNE STRATEGIE D'ECONOMIE CIRCULAIRE A L'ECHELLE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT »

- Auteur : Cycle Up
- Date : 2024
- Résumé : ce guide présente les éléments essentiels au développement d'une stratégie en réemploi sur le périmètre d'une opération d'aménagement
- Description :
 - Définir et initier une démarche d'économie circulaire dans un projet d'aménagement
 - Leviers et outils disponibles pour identifier les opportunités sur mon territoire
 - Ressources et outils supports pour développer une stratégie économie circulaire
 - Définir et traduire une stratégie de réemploi sur un projet d'aménagement
 - Déclinaison opérationnelle de la stratégie
 - Traduire une stratégie globale dans les documents cadres
 - Prévoir la logistique du réemploi
 - Suivre et animer une stratégie d'économie circulaire à l'échelle de plusieurs projets d'aménagement
- Lien : https://site.cycle-up.fr/wp-content/uploads/2024/05/Guide_amenageur- Cycleup_VF.pdf

Pilier 2 - Faciliter l'accès au foncier

Le foncier est un déterminant majeur de la réussite d'une plateforme physique de réemploi, et constitue l'un des leviers les plus directs d'intervention pour une collectivité ou un aménageur : choisir une localisation compatible et dimensionner un site. Cette section propose des repères pour raisonner le choix du site et sa taille, afin d'articuler faisabilité foncière, viabilité économique et montée en charge.



1. Localisation et taille

Contrairement aux installations de recyclage ou de traitement des déchets, les plateformes de réemploi ne relèvent pas d'activités industrielles lourdes. Elles assurent principalement des fonctions de tri, de stockage, de préparation et de revente de matériaux. **Leurs besoins fonciers sont donc sensiblement inférieurs, notamment pour les matériaux de second œuvre.** Elles peuvent ainsi s'implanter sur des emprises plus modestes, compatibles avec les contraintes des contextes urbains ou périurbains, **sans relever nécessairement du régime des ICPE.**

Localisation – Choisir un emplacement adapté au modèle de plateforme

Le choix de la localisation doit être directement lié au fonctionnement de la plateforme : proximité des gisements et des débouchés, accessibilité en camion, compatibilité réglementaire et capacité d'évolution du site. Un **diagnostic foncier ciblé**, même simplifié, permet d'objectiver ces choix et de vérifier la compatibilité des sites avec le projet.



Des secteurs particulièrement adaptés aux plateformes de réemploi

Les **zones à vocation économique** sont généralement les plus adaptées à l'implantation des plateformes physiques de réemploi, en raison :

- De la présence d'infrastructures de transport existantes,
- D'une meilleure acceptabilité des nuisances potentielles,
- De la cohérence avec des activités logistiques ou artisanales.

À titre d'illustration, le site du Peripole a été retenu pour l'implantation de la plateforme territoriale portée par la **SPL Marne-au-Bois**, en cohérence avec les usages déjà présents et projetés sur le site.

Taille - Dimensionner sans se limiter

La surface d'une plateforme de réemploi peut varier fortement, de **quelques centaines à plusieurs milliers de mètres carrés**, selon :

- les **typologies de matériaux accueillis** (notamment les matériaux du gros œuvre ou minéraux, plus volumineux),
- la **rotation des stocks**,
- et les **modalités éventuelles de mutualisation**.

Dans les cas étudiés, les surfaces observées s'échelonnent entre **1 200 m² et 5 000 m²**.

Le stockage constitue généralement le principal facteur de dimensionnement du foncier (de 50 à plus de 70%), davantage que les activités de reconditionnement.

Il est recommandé de fixer dès le départ un **besoin minimal en mètres carrés**, intégrant un espace de stockage dimensionné à pleine capacité, afin de garantir que l'activité soit correctement calibrée dès son lancement.

Cette approche peut être adaptée à un foncier évolutif, en identifiant un besoin cible à moyen ou long terme, correspondant par exemple à une montée en charge progressive ou à un élargissement des flux traités.



OUTIL 5 : CAHIER DES CHARGES FONCTIONNEL POUR LA CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME DE REEMPLOI – VOIR ANNEXES

- Auteur : Cycle Up, Urbanova
- Date : 2025
- Description : La Fabrique de Bordeaux Métropole a fait produire par URBANOVA et Cycle Up un cahier des charges visant à définir les besoins d'aménagement d'une plateforme de réemploi multi-matériaux selon trois scénarios d'emprise (1000m², 2000m², 3000m²) permettant d'orienter les choix de conception architecturale et de dimensionner les espaces en fonction des activités prévues.

Points de vigilance

- Le choix d'implantation doit idéalement se faire pour et avec un futur gestionnaire exploitant, au risque de mal calibrer le besoin dans le cas contraire
- Anticiper les **nuisances potentielles** liées au bruit sur certaines opérations de reconditionnement (matériaux de voirie, sciage, flammage...), et les intégrer dès l'amont dans le choix du site.
- Vérifier la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (PLU, zonage, activités avoisinantes).
- Évaluer les conditions d'accessibilité et de circulation, en s'appuyant si nécessaire sur des études de trafic ciblées.



Recommandations pour localiser et dimensionner le foncier de la plateforme

- ❑ **Identifier des sites compatibles** avec les besoins de la plateforme :
 - Zones économiques, industrielles ou logistiques,
 - Sites déjà desservis par des infrastructures de transport,
 - Voiries adaptées au passage de PL (le redimensionnement des voiries pèse lourd sur un bilan d'opération),
 - Foncier ne demandant pas de dépollution,
 - En pied d'immeuble ou zones d'activités,
 - Foncier public ou privé mobilisable à court terme.
- ❑ **Évaluer les contraintes et d'accessibilité** :
 - Trafic généré,
 - Nuisances potentielles.
- ❑ **Dimensionner le besoin foncier à partir des usages**, et non d'une surface cible :
 - Surfaces de stockage nécessaires selon les familles de matériaux,
 - Espaces de tri et de préparation,
 - Zones de circulation et de manœuvre,
 - Pont de déchargement,
 - Espaces intérieurs et extérieurs,
 - Zones de travail en bureau et zone d'ateliers, voire ERP (si vente sur place),
 - Hauteur sous plafond.

2. Trouver le site adéquat

Les porteurs de plateformes se tournent souvent vers les collectivités pour identifier un foncier disponible, public ou privé. Pour autant, **les collectivités ont parfois du mal à avoir une vision exhaustive et qualifiée des gisements fonciers et immobiliers sur leur territoire**, notamment dans le marché privé. L'observation des opportunités foncières apparaît parfois peu structurée et souffre d'un manque de capitalisation : il est alors difficile de s'appuyer sur une veille foncière dans les recherches de locaux pour les plateformes de réemploi.



La Métropole du Grand Paris travaille à dépasser ce frein en proposant une méthodologie de veille foncière. Elle a réalisé avec le soutien de l'ADEME un *Diagnostic au service d'un Grand Paris Circulaire - étude des flux de ressources, des acteurs et du foncier mobilisable* (2022). Ce rapport met en avant les fonciers mobilisables pour des infrastructures de l'économie circulaire. Ces cartographies ont ensuite été croisées avec un outil d'évaluation du potentiel foncier réalisé par l'Institut Paris Région ; l'usage futur des terrains n'est pas fléché dans cette matrice, ce paramètre est à indiquer par la collectivité. Ce type de qualification des fonciers peut s'intégrer dans une démarche d'animation territoriale, permettant de faire remonter les besoins des porteurs de plateformes.

Ce type d'étude est cependant long et coûteux, notamment dans la mise à jour d'un outil SIG présentant une vision statique des fonciers. Ce type d'outil peut par ailleurs être peu opérationnel, notamment s'il n'est pas facilement appropriable et diffusé parmi les directions.

Face aux difficultés rencontrées pour mettre en place un outil de veille foncière, et la lourdeur de sa mise à jour, il est plutôt conseillé de **s'appuyer sur une méthode de recherche foncière spécifique** en relation avec les différents services des collectivités et partenaires.

Côté collectivités et suivant l'ingénierie disponible, les services ayant des connaissances sur les opportunités foncières sont les **services développement économique, planification, aménagement, urbanisme et/ou foncier**.

La collectivité peut aussi s'appuyer sur des partenaires que sont :

- Les **Syndicats de gestion des déchets** : ils peuvent connaître des opportunités de réhabilitation de déchetteries, infrastructures remobilisables en plateformes de réemploi
- Les **EPF** : en tant qu'opérateurs fonciers au service des collectivités, ils peuvent assurer le portage foncier sur du moyen/long terme dans le cadre de conventions avec les collectivités. Ils peuvent mettre à disposition de manière temporaire du foncier à des prix attractifs pour les activités d'économie circulaire : c'est le cas de l'EPF Île-de-France, propriétaire du foncier et du bâti de l'ancienne plateforme de Cycle Up, qui lui louait via un bail précaire.
- Les **aménageurs de ZAC**. L'aménageur peut assurer le portage foncier sur du court/moyen terme dans le cadre d'une concession d'aménagement. Les équilibres financiers propres à une plateforme de réemploi doivent être intégrés dès la création de la ZAC : cela peut permettre de proposer des charges foncières limitées pour ces activités.

Les fonciers proposés par les EPF et les aménageurs sont très souvent en occupation temporaire. Ils permettent de réduire le loyer de 50%, mais posent question quant à la pérennisation et la montée en puissance des plateformes. Il est de lors crucial de travailler le parcours immobilier de la plateforme avec d'autres acteurs territoriaux pour lui permettre de se pérenniser.



La **SPL Marne au Bois** est à la recherche d'un exploitant pour la future plateforme adossée au grand projet d'aménagement « Val-de-Fontenay Alouettes ». L'aménageur a réalisé début 2024 une évaluation du potentiel d'économie circulaire et un schéma directeur d'économie circulaire sur cette opération (*voir outil 3*), sur laquelle la SPL a réservé un foncier de 2000m² pour accueillir une plateforme de réemploi temporaire, intégrée dans un projet de renouvellement urbain soutenu par l'AMI « Démonstrateur de la Ville Durable ». La SPL resterait propriétaire du foncier, qu'elle mettrait en location. La plateforme serait exploitée pendant 10 ans, avant que le site accueille un projet urbain. La plateforme a vocation à être réalisée en architecture modulaire intégralement démontable, permettant son déménagement sur un site pérenne à l'issue de la phase d'exploitation temporaire sur la durée du projet.



Dans le cadre de l'opération d'aménagement **Mérignac Soleil (33)**, lauréate de l'AMI national « Démonstrateur de la Ville Durable », l'aménageur La Fabrique de Bordeaux Métropole a réalisé avec l'aide de sa maîtrise d'œuvre Cancan la Base du Réemploi. Ancien local commercial, il accueille un espace de stockage des matériaux, un showroom, des ateliers de ré-usinage et de reconditionnement.



Foncier public ou immobilier privé ?

Si les collectivités souhaitent souvent soutenir l'installation de plateformes par la mise à disposition de foncier public, certaines plateformes trouvent néanmoins des opportunités pertinentes sur le marché privé. En particulier, l'immobilier économique ancien, c'est-à-dire d'anciens locaux industriels, entrepôts ou ateliers, permet fréquemment d'accéder à des surfaces importantes, déjà adaptées aux usages logistiques et artisanaux, à des niveaux de loyers plus accessibles que dans l'immobilier récent. **Les plateformes de réemploi n'expriment en effet pas de besoins très différents par rapport à d'autres activités artisanales ou de petites productions** : accès poids lourds, hauteur sous plafond, surfaces de stockage et espaces extérieurs constituent des caractéristiques communes à de nombreux bâtis existants (*voir outil n°3*).

Dans ce contexte, **le rôle des acteurs publics ne se limite pas à la mobilisation de leur propre patrimoine. Ils peuvent également agir comme facilitateurs pour aider les plateformes à accéder au marché immobilier privé**, bien plus vaste et diversifié, en jouant un rôle d'intermédiation, de sécurisation ou de mise en relation avec des propriétaires privés.



Cycle Up (Noisy-le-Sec, 93) a déménagé en 2025 sur un site à proximité de son ancienne localisation. Est Ensemble a apporté un soutien institutionnel à la plateforme dans ses recherches immobilières : l'EPT porte une volonté de maintien et de développement des activités économiques sur son territoire, et bénéficie d'une chargée de mission dédiée à l'économie circulaire dans le BTP. Pour le premier site, l'EPT a identifié via sa Direction de l'emploi et de l'économie le foncier disponible, puis facilité les échanges avec l'EPFIF, propriétaire. L'EPT a ensuite rédigé pour le second site deux lettres de soutien : une au propriétaire privé et une instruite dans le dossier de financement de la Métropole du Grand Paris.



Re'Tolosa (Toulouse, 31) occupe à titre gratuit une parcelle de 4.550m² dans la ZAC de la Cartoucherie pour la mise en œuvre d'une plateforme de stockage technique de matériaux de construction à usage de réemploi. La contractualisation se fait via une convention tripartite de prêt à usage précaire : Oppidea (aménageur, propriétaire du foncier) prête à usage à Toulouse Métropole, gestionnaire, et Re-Tolosa, occupant.

Enfin, dans un contexte de rareté foncière, plusieurs projets urbains peuvent être en concurrence pour un même site. Il s'agit alors d'argumenter l'intérêt d'une plateforme de réemploi sur ce foncier et sur son territoire auprès des autres directions.



OUTIL 6 : ARGUMENTAIRE A DESTINATION DES PROPRIETAIRES FONCIERS SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR DES PLATEFORMES DE REEMPLOI

- Auteur : Booster du réemploi, Métropole du Grand Paris
- Date : 2024
- Résumé : Argumentaire à destination des décideurs, au sein des structures propriétaires de fonciers susceptibles d'accueillir des centres de réemploi des matériaux de construction (collectivités, aménageurs, entreprises publiques ou privées, etc.).
- Description : Consolidation d'argumentaires environnementaux, socio-économiques et réglementaires en vue d'accueillir un centre de réemploi.
- Lien : <https://www.ekopolis.fr/ressources/guide-implanter-des-centres-de-reemploi-en-zone-urbaine-argumentaire-et-mode-demploi>

Recommandations pour trouver le site adéquat



- Ne pas se limiter au foncier public**, mais explorer également les opportunités offertes par les foncières et les propriétaires privés, qui disposent parfois de marges de manœuvre plus importantes en termes de surfaces, de localisation ou de durée d'occupation
- Compléter l'accompagnement pour installer les acteurs de l'économie circulaire dans des locaux transitoires par de **l'aide à l'installation dans du pérenne ancien**. Aider également les **travaux nécessaires** (étanchéité, ventilation, chauffage) pour améliorer la qualité du bâti et des conditions de travail.
- Déployer sa force de négociation** avec les bailleurs privés et publics pour faire baisser les loyers
- Prévoir des rendez-vous** avec les différentes directions de la collectivité ou de l'aménageur en gestion directe de foncier
- Associer les services techniques dès les premières visites de site**
- Anticiper les marges d'évolution du site** :
 - Possibilités d'extension,
 - Réorganisation des espaces,
 - Adaptation du dimensionnement en fonction de la montée en charge.

3. Planifier à l'échelle du territoire

Les capacités d'accueil et de traitement des plateformes restent aujourd'hui limitées au regard des obligations réglementaires. Même si certains acteurs du réemploi sont économiquement fragiles, leur principale crainte n'est pas la concurrence, mais plutôt un développement trop lent du marché du réemploi. Pour beaucoup, l'enjeu prioritaire est d'abord de faire connaître et reconnaître ces matériaux. Ils ont donc besoin d'alliés pour structurer la demande. Dans ce contexte, la collectivité a tout intérêt à soutenir plusieurs acteurs afin de consolider un écosystème de réemploi dynamique et performant.

Le flux de matériaux de réemploi peut ainsi être distribué par plusieurs leviers : magasins éphémères au sein de grosses opérations d'aménagement, stockage en pied de chantier peuvent compléter l'offre proposée par les plateformes de réemploi, et même être en partie opérés par ces mêmes acteurs. Enfin, d'autres types de fonction, comme le stockage déporté ou mutualisé, peuvent jouer un rôle important pour augmenter les capacités des acteurs présents.

Plusieurs modalités sont présentées ci-dessous, qui – dans l'idéal – doivent **s'inscrire dans un processus de planification stratégique et spatiale (*quel outil ? où ? pour quoi faire ? opéré par qui ? avec quelles synergies ?*)** pour pouvoir développer toutes les synergies possibles.

Soutenir l'installation de magasins éphémères en cœur d'agglomération et en pied de chantier comme outils de sensibilisation

43% des plateformes de réemploi se situent en zone péri-urbaine, 35% en zone urbaine et 22% en zone rurale (statistiques issues de l'étude de 30 plateformes par Envirobat Occitanie, 2025). Cette implantation majoritaire à proximité des grands centres urbains s'explique par un équilibre à trouver entre un besoin en surfaces couvertes et surfaces extérieures important, mais économiquement intenable en milieu urbain dense (rareté foncière, prix élevé du m², contraintes réglementaires) et une proximité au gisement et à la demande en matériaux de construction, principalement situés dans les agglomérations. Avoir un point de vente en cœur d'agglomération peut alors s'avérer clé pour les plateformes, tout comme des magasins éphémères en pied de chantier. Les EPA peuvent être mobilisés en ce sens, pour mettre en place une stratégie foncière de valorisation des îlots disponibles au long des chantiers. Ces magasins éphémères sont pertinents pour les petits matériaux PMCB, sans difficulté assurantielle, et à destination des habitants ou artisans, étant donné leur faible volume.



A Saint Etienne (42), **Ecomat38** qui exploite une plateforme à Saint Appolinard (38) a mis en place pendant 1 an un magasin éphémère en lien avec une opération urbaine d'entrée de ville de l'EPASE. Dans le contexte d'une opération urbaine en entrée de ville et la démolition d'une rue entière, un ancien magasin est devenu un magasin éphémère de vente des matériaux de réemploi sur 780m² ouverts au public et 200m² de stock. La gestion du magasin était intégrée dans le marché de démolition de l'aménageur : les matériaux étaient déposés par l'association en amont de la démolition, l'EPASE (maîtrise d'ouvrage) cédant via des contrats de cession à l'association les matériaux à un prix symbolique, et transmettant ainsi leur responsabilité. L'association se chargeait ensuite de gérer le magasin et de vendre les matériaux, à un prix abordable, voire à prix libre à la fin de l'expérimentation. Ecomat38 ne propose pas de garantie sur ses matériaux ; la clientèle était majoritairement constituée de particuliers et de petits artisans. Destiné initialement à être une matériauthèque en pied de chantier, le succès du magasin a été tel à l'ouverture que la réalimentation de la matériauthèque a été nécessaire via les stocks d'autres MOA.

Proposer des espaces de stockage déportés et mutualisés

Pour les plateformes étudiées, le **stockage des matériaux représente entre 15 et 25% des coûts de fonctionnement** d'une plateforme, et peut mobiliser d'un tiers aux trois-quarts des surfaces. La durée moyenne de stock varie de 1,5 mois à 2 ans ; l'optimisation de cette rotation est déterminante dans la réussite du modèle. Pour autant, la constitution d'un stock suffisant pour pouvoir répondre aux commandes est un enjeu pour les plateformes. Mutualiser des zones de stockage tampon partagées permet ainsi aux plateformes de traiter plus de volume, d'absorber les pics d'entrée de gisement, et de possiblement répondre à des appels d'offres en commun pour mobiliser un plus grand volume de matériaux.

A Montpellier (34), l'**association PREMEO** permet aux plateformes partenaires d'envisager la mutualisation de stockage et de mettre en commun des matériaux pour constituer des lots permettant de répondre à des demandes spécifiques sur des marchés publics ou privés.

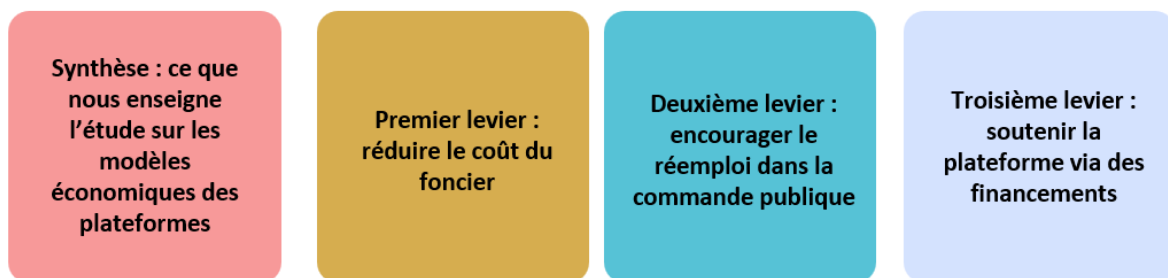
Batirecup propose de coordonner la logistique globale du lot réemploi sur les chantiers en mettant en relation les acteurs et en montant des filières de reconditionnement pour des matériaux tels que la pierre, les pavés, le bois, les radiateurs et les sanitaires. La plateforme propose un service de pré-stockage en pied de chantier, puis un service de plateforme logistique interchantiers situé à Rennes (35). Les maîtres d'ouvrage, professionnels et MOA, peuvent louer un espace de stockage (60€ HT/m²/an, plus des frais d'entrée et de sortie de 2€ par palette).



SOURCE 5 : ©MOBIUS REEMPLOI

Pilier 3 - Soutenir l'équilibre économique de la plateforme

Soumises à de forts aléas (variabilité des gisements, montée progressive de la demande, charges fixes élevées), les plateformes de réemploi ont besoin d'un accompagnement ciblé, notamment en phase de démarrage et de consolidation. Ce soutien vise à garantir la continuité et l'efficacité d'un outil territorial au service des politiques publiques de réduction des déchets, de décarbonation et de structuration de filières locales, dans une trajectoire claire vers un modèle économique autonome et pérenne.



1. Ce que nous enseigne l'étude sur les modèles économiques

Les acteurs s'étant positionnés sur le réemploi dans le bâtiment sont des acteurs aux modèles fragiles, mais aussi agiles, capables d'adapter leur modèle à du transitoire, de mutualiser leurs ressources, ou encore de prendre eux-mêmes en charge une partie des travaux d'aménagement. Les modèles économiques étudiés varient ainsi fortement en fonction des choix stratégiques réalisés par les plateformes ; ils sont présentés dans les fiches benchmarks annexées à ce guide.

A partir de l'analyse des modèles des plateformes étudiées, cinq points clés sont proposés ci-dessous, permettant de mieux comprendre les logiques économiques, opérationnelles et stratégiques à l'œuvre pour chaque plateforme.

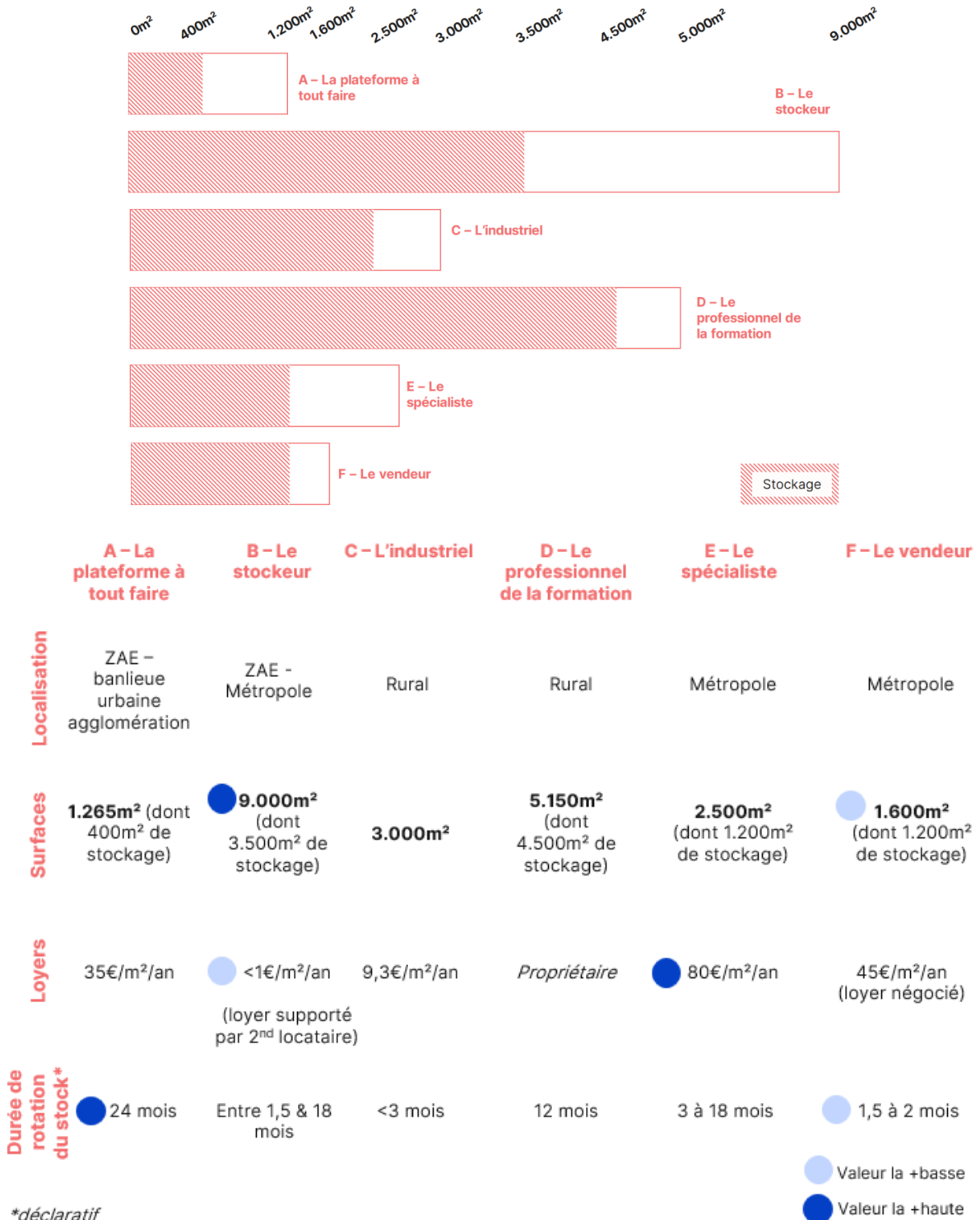
L'immobilier comme paramètre clé dans les choix de stockage et d'activité des plateformes

Les plateformes rencontrent un enjeu majeur autour du stockage. Ce dernier ne doit pas être trop long, au risque de saturer le site et de laisser les matériaux se détériorer. Sur la plateforme A étudiée dans notre panel, les matériaux sont stockés en moyenne 24 mois : fin 2024, la valeur du stock représentait 830k€, pour un chiffre d'affaires moyen de 260k€, soit une immobilisation de valeur considérable.

Il ne doit pas non plus être trop court et conduire à une absence de visibilité suffisante pour répondre aux commandes. Ainsi, à l'inverse, la durée moyenne de rotation des stocks de la plateforme F est de 1,5 à 2 mois : la moitié des commandes de 2025 ont dû être refusées faute de gisement suffisant sur un produit spécifique.

Le prix du loyer détermine les surfaces financièrement accessibles aux plateformes. L'étude d'Envirobot Occitanie (2024) montre que 48% des plateformes étudiées bénéficient d'une mise à disposition ou d'un bail précaire : ce soutien au foncier permet aux plateformes d'avoir accès à un espace plus important que ce qu'elles pourraient louer, ce qui n'incite pas à écouler







rapidement les stocks ou à optimiser les surfaces. La sortie de ces conditions exceptionnelles s'avère ensuite compliquée à absorber dans l'équilibre économique.



Des modèles spécialistes ou multi-matériaux selon les capacités technico-économiques des plateformes

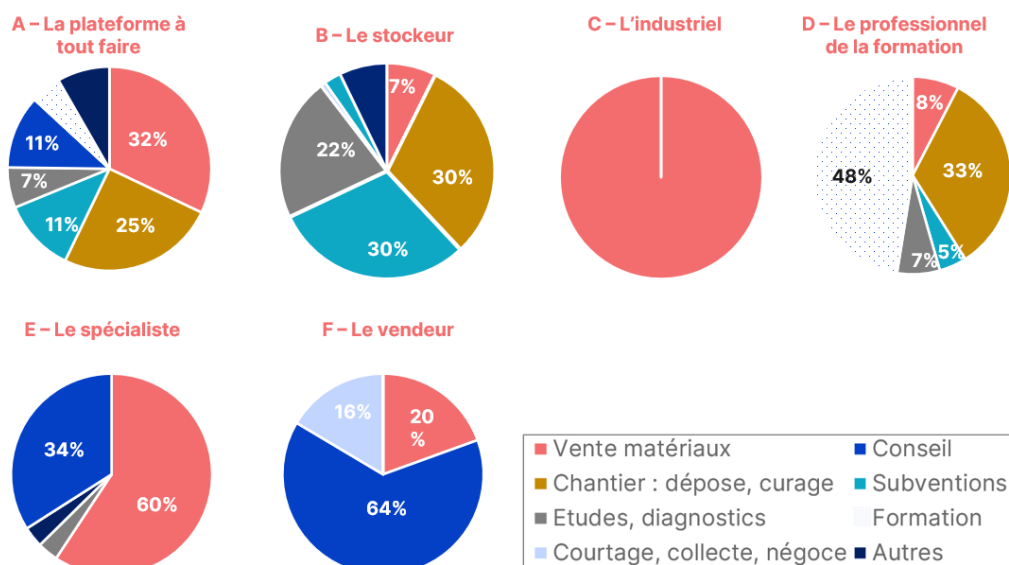
Parmi les plateformes étudiées, la concentration sur quelques matériaux permet de développer des lignes de reconditionnement au fur et à mesure que leur modèle technico-économique fait ses preuves.

A l'inverse, les plateformes généralistes réalisent essentiellement une activité de nettoyage, conditionnement et stockage, sans remise en état des matériaux. La démultiplication des matériaux acceptés en entrée de la plateforme peut entraîner une saturation du stock, avec une perte potentielle liée à la dégradation progressive des matériaux stockés sur le temps long. Par ailleurs, la disponibilité irrégulière de gisements homogènes et qualitatifs rend incertaine la capacité des plateformes à se positionner sur des lots importants de matériaux réemployés. Ces modèles incitent d'autant plus les plateformes à mutualiser leurs ressources ou leurs matériaux.

Matériaux		Gisements		Durée de rotation des stocks
	Multi matériaux	90% chantiers de la plateforme 10% dons	A – La plateforme à tout faire	● 24 mois
	Multi matériaux	50% apports volontaires 30% chantiers de la plateforme 20% collecte sur chantiers	B – Le stockeur	Entre 1,5 & 18 mois
	Spécialiste	Achat à des entreprises TP	C – L'industriel	<3 mois
	Multi matériaux	Chantiers de démolition de l'association	D – Le professionnel de la formation	12 mois
	Spécialiste	Chantiers de curage	E – Le spécialiste	3 à 18 mois
	Spécialiste	Achat à des démolisseurs	F – Le vendeur	● 1,5 à 2 mois

Des activités connexes et complémentaires permettant d'équilibrer les recettes

Toutes les plateformes étudiées reposent sur des modèles hybrides, combinant la vente de matériaux reconditionnés, la prestation de services (diagnostic PEMD, dépose sélective, logistique ou courtage) et des activités de conseil et d'accompagnement (Aide à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ou Bureaux d'Etudes Techniques (BET) spécialisés). Les plateformes étudiées dans le panel montrent que les activités les plus rentables à court terme sont souvent le conseil, la logistique ou le négoce. La vente de matériaux seule ne permet pas de couvrir l'ensemble des charges d'exploitation, en particulier dans les premières années. Il s'agit cependant de l'activité la plus structurante qui justifie le soutien public matérialisé par les partenariats avec les collectivités et éco-organismes. L'intégration de plusieurs maillons de la chaîne du réemploi au sein des activités de la plateforme permet d'apporter une réponse globale aux besoins des maîtrises d'ouvrage.



Des modèles nouveaux avec une montée en charge très progressive

Le réemploi étant une activité relativement nouvelle et innovante, les montées en charges observées sont souvent plus lentes que les hypothèses initiales : délais de structuration des partenariats d'apports de gisement, difficulté à sécuriser une demande régulière, aléas fonciers et réglementaires, etc. Plusieurs plateformes ont ainsi dû revoir à la baisse leurs objectifs initiaux, ou ont étalé leur montée en puissance sur un horizon plus long : 5 à 7 ans au lieu des 2 à 3 ans prévus.

Les plateformes présentent une structure de coûts marquée par une forte proportion de charges fixes, une masse salariale élevée et des besoins en compétences spécifiques et peu substituables, notamment dans les fonctions d'encadrement. Ces charges sont peu corrélées aux volumes traités, ce qui fragilise l'équilibre économique tant que les tonnages restent limités ou irréguliers. La structuration des charges des plateformes étudiées varie grandement d'un modèle à l'autre, mais s'organise autour des quatre mêmes grands postes de coûts :

Les **charges de personnels représentent entre 25 et 70% des charges**, les plateformes mettant en place du reconditionnement nécessitant plus de main-d'œuvre.

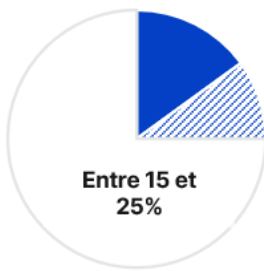


Les plateformes proposent des **embauches locales et qualifiées**, mobilisant des compétences techniques spécifiques (dépose soignée, tri, reconditionnement, logistique, contrôle qualité) : elles contribuent à la structuration de nouveaux métiers du BTP circulaire. Elles proposent des emplois qualifiés ou qualifiants, souvent accompagnés de formations internes, et jouent un rôle important dans les parcours d'insertion professionnelle, en particulier pour des publics éloignés de l'emploi. Les plateformes étudiées emploient entre 4 et 9 ETP.

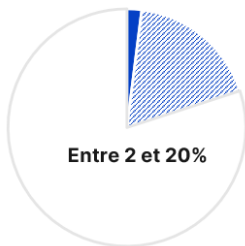
Beaucoup de structures font appel à de l'insertion (salaire subventionné). En fonction des volumes traités (reconditionnement ou dépose soignée), certaines plateformes font appel à de la sous-traitance ; à l'inverse, les postes d'encadrants varient peu en fonction du volume traité, suivant un effet de seuil.

Toutefois, les plateformes peinent à stabiliser leurs équipes et à investir dans la formation de long terme. **Justifié au titre de sa politique d'emploi, le soutien public au fonctionnement des plateformes, à l'industrialisation des process (outillage, mécanisation, organisation des flux) et à la structuration de la demande apparaît dès lors comme un levier déterminant.**

Ce soutien permet également **d'améliorer les conditions de travail des valoristes**, aujourd'hui identifiées comme un point de fragilité : manutention lourde, locaux non chauffés, travail en extérieur ou en environnement contraint. Il évite ainsi un turn-over élevé, non propice à l'insertion professionnelle durable des employés. L'accompagnement des collectivités peut aussi prendre la forme de **programmes de formation** à destination des salariés, des encadrants techniques et plus largement des professionnels du BTP. Enfin, les **aides à l'emploi** constituent une part importante des subventions reçues par certaines plateformes étudiées.

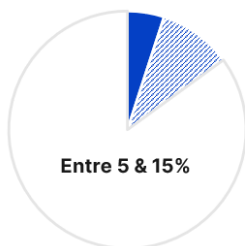


Les **loyers chargés**, lorsque l'exploitant est locataire, représentent entre 15 et 25% des charges. En fonction du soutien des collectivités locales et des capacités économiques des plateformes, les loyers versés par les plateformes vont d'un montant symbolique (plateforme B) à un loyer de marché (plateforme A).



Le **transport** (collecte et livraison) représente entre 2 et 20% des charges ; le coût du transport est cependant parfois inclus dans le prix de vente.

Certaines plateformes étudiées ont fait le choix de l'achat d'un véhicule, investissement conséquent et qui peut s'avérer inadapté selon l'évolution des volumes traités. Les plateformes font aussi appel à des sociétés de transporteurs poids lourds pour traiter les grandes quantités.



L'**achat des matériaux et le sourcing** pèsent à hauteur de 5 à 15% des charges. Les plateformes observées tentent de minimiser ce poste en récupérant les matériaux issus de leurs chantiers, voire en faisant payer cette prestation de gestion des déchets.

2. Premier levier : réduire le coût du foncier

L'immobilier (coût foncier ou immobilier, charges de flux, sécurité et assurance) pèse entre 15 et 25% des charges des plateformes interrogées. Le coût de l'immobilier apparaît comme un levier mobilisable pour réduire drastiquement un poste de charges selon les ambitions portées par le propriétaire. En effet, ce ne sont pas tant les activités de reconditionnement qui pèsent lourd dans ce poste, que **le stockage des matériaux, qui occupent en moyenne de 30 à 75% des surfaces des plateformes.**

Ce stockage représente, par ailleurs, une immobilisation de valeur, de 15% à plus de 100% du CA annuel pour les plateformes étudiées : il représente donc un impact important dans la trésorerie. **Une meilleure gestion des flux permet dès lors de limiter les immobiliers de valeur, comme le coût de l'immobilier.**

Loyers progressifs

L'installation sur un site suppose des investissements conséquents : achat de machines, travaux de remise en état du site, raccordement aux réseaux le cas échéant, etc. Un loyer progressif peut être négocié les premières années, voire une absence de loyer pendant les travaux. Le loyer peut également être indexé sur l'activité réelle (chiffre d'affaires ou tonnage traité), via par exemple une clause-recette, déjà utilisée dans les baux commerciaux. Ce mécanisme limite le risque en phase de montée en charge et sécurise la trésorerie.

Locataire chez un bailleur privé, la **plateforme F « Le vendeur »** a négocié un loyer progressif sur 3 ans de 70k€ à 100k€. Le site, ancien local industriel, possède déjà les accès poids lourds nécessaires et les installations principales pour l'activité de la plateforme. En plus du gel des activités pendant le déménagement, seuls 20k€ d'investissement ont été nécessaires pour l'installation sur site (électricité et réorganisation du bâti).



Mobiliser les locaux existants pour implanter les plateformes

Les modèles économiques associés à la construction neuve apparaissent largement inadaptés aux capacités financières des plateformes en l'absence de subventions d'investissement. Les coûts de production (bilan d'opération) du bâti neuf impliquent des loyers élevés, difficilement soutenables pour des structures dont les marges sont contraintes. Par ailleurs, les délais liés à la conception et à la réalisation de projets neufs sont souvent incompatibles avec les temporalités opérationnelles des plateformes.

Les besoins en immobilier pour le réemploi étant relativement similaires aux besoins des activités productives, les plateformes de réemploi peuvent trouver leur place dans du bâti ancien industriel ou agricole. **Mobiliser l'immobilier existant pour installer une plateforme de réemploi permet donc d'agir positivement sur l'équilibre économique des plateformes.**

Mutualisation des locaux et prise en charge du loyer par un acteur classique

Plusieurs exemples de mutualisation de locaux entre divers acteurs de l'économie circulaire existent sur le territoire français, comme à Tissel (Roubaix, 59), où les acteurs partagent les espaces, mais aussi les outils et certains matériaux. Les plateformes s'installent dans des bâtis de type industriel, dont la typologie peut permettre un partage des espaces avec des acteurs économiques traditionnels : espaces de stockage importants et avec une grande hauteur sous plafond, espaces extérieurs et de circulation conséquents, etc. La mutualisation des espaces peut également permettre d'intégrer un acteur plus en capacité de soutenir un loyer de marché. Les plateformes de réemploi réalisant un métier de logisticien, une association avec un transporteur est envisageable.

La plateforme B « Le stockeur » est située sur 2 sites. Le 1^{er} site est partagé avec une ressourcerie. Le 2^e site est sur un bâti propriété d'un aménageur. Le bâtiment est voué à être démoli dans le cadre d'une ZAC. L'aménageur public demande un partage des lieux pour optimiser ses espaces. La plateforme paye alors un loyer symbolique <1€/m²/an en contrepartie de sa présence dans les lieux et de son entretien, évitant ainsi la dégradation ou le squat du lieu. Le loyer est supporté par le colocataire, un transporteur utilisant surtout l'espace extérieur et une partie des halles ; il paye un loyer de marché >50€/m²/an pour son espace bâti. Ainsi, la mutualisation du site permet à un acteur économique traditionnel de supporter le loyer, mais aussi les travaux d'entretien à réaliser.

Mise à disposition à titre gracieux et temporaire

Dans le cadre d'une occupation temporaire, le site peut être mis à disposition gratuitement à la plateforme. Comme d'autres projets d'occupation temporaire, cette mise à disposition gracieuse ou symbolique intervient en échange de l'entretien et de la sécurisation du site, qui permet d'éviter sa dégradation ou un usage non souhaité.



Enfin! Réemploi à Chambéry occupe un site via une convention de mise à disposition de 4 ans, sans loyer. Située dans le secteur du futur écoquartier Grand Chambéry, la future programmation va augmenter le prix du foncier et questionne la possibilité de la plateforme à pérenniser son activité sur site.



Le transitoire, un outil à utiliser avec mesure

Une opportunité de foncier transitoire est souvent pensée comme une aide au démarrage, mais se révèle être aussi un plafond de verre au développement. La mise à disposition d'un foncier en occupation transitoire doit être la dernière solution mise en place, après étude de toutes les solutions foncières pérennes. En effet, l'occupation d'un site en transitoire ne permet pas aux plateformes d'atteindre la nécessaire rentabilité :

- **Frein à l'amortissement des investissements sur le temps long, notamment des machines et outils**
- **Frein aux projections sur l'activité** : une convention sur quelques années ne permet pas des projections en termes d'activité ou de recrutement de personnel.
- **Frein à capacité de financement au prix du marché** : la mise à disposition d'un site transitoire s'adosse souvent (bien que pas toujours) à un loyer symbolique. Si elle permet à des structures d'accéder à un foncier, elles les rendent par la suite incapables de financer dans des conditions de marché.

Beaucoup des plateformes françaises ont lancé leur activité via ce biais, qui permet via une convention d'occupation transitoire ou un bail précaire de mettre à disposition un foncier destiné à la démolition ou à un nouvel usage. La mobilisation des élus locaux sur le sujet est aussi facilitée par la proposition d'une implantation transitoire, permettant de démontrer l'utilité de l'activité et l'intérêt de la soutenir. **Pour autant, les plateformes étudiées ne parviennent pas à se relocaliser sur du foncier pérenne.**

Recommandations pour réduire le coût du foncier



- ❑ **Viser l'accès à des locaux pérennes** : si la mise à disposition gracieuse facilite le lancement d'une activité, elle crée une dépendance structurelle et rend la sortie vers un foncier payant difficile, voire impossible. La proposition de locaux transitoires ne doit être utilisée qu'en dernier recours.
- ❑ **Intégrer la question foncière dès la conception du modèle économique** : le coût du foncier doit être analysé conjointement avec la stratégie de stockage, flux attendus et besoin en fonds de roulement, et non comme une variable secondaire
- ❑ **Mobiliser les loyers progressifs et les clauses-recettes** : indexer tout ou partie du loyer sur l'activité réelle permet de partager le risque entre propriétaire et exploitant, tout en sécurisant la trésorerie en phase démarrage. Si cette clause offre de la flexibilité, elle nécessite aussi une transparence comptable du côté de l'exploitant.
- ❑ **Encourager la mutualisation fonctionnelle des sites** afin de répartir les charges foncières et d'optimiser l'usage des espaces, notamment extérieurs.
- ❑ **Privilégier la réutilisation de l'immobilier économique existant** adapté aux usages logistiques et artisanaux
- ❑ **Mobiliser les acteurs privés et user de son pouvoir de conviction politique pour faire baisser les loyers**

3. Deuxième levier : encourager le réemploi dans la commande publique et privée

La collectivité et l'aménageur ont un rôle déterminant dans le développement du réemploi. Ils peuvent l'intégrer directement dans leurs propres opérations en maîtrise d'ouvrage, mais aussi influencer plus largement les pratiques à l'échelle du territoire.

Au-delà de leurs projets internes, ils ont en effet la capacité d'agir comme **prescripteurs auprès de la commande privée**, en mobilisant différents leviers réglementaires et incitatifs : mise en place de labels ou chartes d'engagement, intégration d'objectifs de réemploi dans les documents de planification (PLU/PLUi, PACET ...), insertion de clauses spécifiques dans les cessions foncières ou les consultations d'aménageurs, ou encore actions de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs économiques.

Ce rôle de **maître d'ouvrage exemplaire et de tête de file territoriale** permet de structurer la filière à plusieurs niveaux :

- **Sécuriser l'accès au gisement**, en identifiant et en orientant les flux de matériaux issus des opérations publiques et privées ;
- **Soutenir et fiabiliser la demande**, en créant des débouchés réguliers pour les matériaux de réemploi ;
- **Renforcer la traçabilité et la qualité des matériaux**, afin de consolider la confiance des maîtres d'ouvrage, des entreprises et des assureurs.

3.1 Sécuriser l'accès au gisement

Soutenir la dépose soignée : un préalable pour fiabiliser la qualité des matériaux

La dépose soignée, contrairement à la démolition classique, constitue le préalable indispensable du réemploi : elle permet de conserver la qualité des matériaux et leur capacité à être réutilisés.

En l'absence d'obligations ou d'incitations fortes, cette pratique reste toutefois marginale. Elle engendre en effet des surcoûts pour les maîtres d'ouvrage et les entreprises (allongement des délais, mobilisations de main-d'œuvre supplémentaire, coordination plus complexe) qui freinent son déploiement.

Dans ce contexte, **les collectivités ont un rôle déterminant à jouer pour généraliser le réemploi**. Elles peuvent **instaurer un cadre et des obligations claires**, portant à la fois sur la dépose soignée et sur la structuration d'une demande effective en matériaux réemployés.

Cette impulsion peut s'appuyer sur plusieurs leviers organisationnels, contractuels et financiers, mobilisables par la collectivité et plus largement par les donneurs d'ordres locaux :

- intégration systématique d'exigences de dépose soignée dans les opérations,
- conditionnement de l'accès au foncier ou aux autorisations à des engagements en matière de réemploi,
- évolution des critères d'attribution des marchés, en limitant le poids du seul critère prix et en intégrant un sous-critère technique sur le réemploi,
- mise en place de dispositifs de soutien financier ciblés.



Soutenir concrètement la dépose soignée : leviers d'action pour les collectivités

La collectivité dispose de plusieurs leviers pour faciliter et soutenir la dépose soignée, notamment lorsqu'elle intervient en tant que donneur d'ordre ou qu'elle assure une fonction d'animation territoriale. Quelques exemples :

- Mise en place d'un **contrat-cadre** permettant la récupération systématique de matériaux issus de la déconstruction de logements (*ex : Maison du Réemploi à Nancy*)
- Intégration de prestations de **dépose soignée dans un lot curage/réemploi/déplombage/démolition** dans des marchés de déconstruction, en lien avec des acteurs spécialisés du réemploi, afin d'anticiper la dépose soignée dès la conception du marché (*ex : Etablissement Public d'Aménagement Saint-Étienne, voir annexe outil n°6*) **et intégration de pénalités en cas de non réemployabilité**
- Intégration systématique du réemploi dans les marchés de dépose et de curage des espaces publics au travers de **clauses types** pour certaines typologies de matériaux (pavés, mobilier urbain, etc.), facilitant leur récupération (*ex : Ville de Paris*)
- Systématisation du **diagnostic PEMD et intégration de critères techniques sur la qualité du diagnostic** sur l'ensemble des opérations en maîtrise d'ouvrage propre, permettant d'anticiper les gisements actuels et à venir (*ex : Métropole Européenne de Lille*)
- **Conditionner l'accès au foncier ou aux autorisations d'urbanisme à des engagements en matière de réemploi** (*ex : Plaine Commune*)



OUTIL 7 : CLAUSES REEMPLOI INTEGREES DANS UN MARCHE DE DECONSTRUCTION

- Auteur : EPA Saint Etienne
- Date : 2023
- Résumé : CCTP d'un accord-cadre de travaux de désamiantage, déconstruction et réemploi d'un ensemble de bâtiments – Les Rochettes – Saint Etienne (42)
- Description : le lot démolition intègre la dépose soignée et la gestion de la matériauthèque, opérées par un même acteur.

Points de vigilance

- La sécurisation des gisements ne peut reposer sur la seule initiative des opérateurs de plateforme ; elle suppose une action volontariste de la collectivité et des donneurs d'ordres locaux, intégrant des prescriptions de réemploi et des incitations adaptées dans les opérations.
- L'adossement à un projet urbain peut faciliter le démarrage de la plateforme. Toutefois, sa pérennité suppose une mobilisation durable de l'ensemble des maîtrises d'ouvrage du territoire.



Recommandations pour sécuriser l'accès au gisement

- Intégrer systématiquement la dépose soignée de produits réemployables dans les marchés et programmes de travaux.
- Maintenir un tableau de bord actualisé des calendriers d'opérations et des données relatives aux matériaux (diagnostics PEMD, inventaires de réemploi), partagé avec l'ensemble des opérateurs afin de sécuriser la coordination.
- Mettre en place des dispositifs d'animation et de coordination réguliers entre aménageurs, bailleurs, maîtres d'ouvrage et opérateurs de plateforme.

3.2 Soutenir et fiabiliser la demande

La demande ne se décrète pas, elle se structure et s'accompagne

La demande en matériaux de réemploi est souvent présente à l'état latent. Elle se concrétise lorsque l'offre devient accessible, lisible et activement portée par la plateforme. Cela passe notamment par :

- la mise à disposition de **matériaux prêts à l'emploi**, facilitant leur intégration dans les projets
- un travail de **prospection** ciblé, pour identifier les opérations susceptibles d'intégrer du réemploi et transformer un intérêt potentiel en débouchés réguliers.

Les plateformes interrogées identifient unanimement la commande publique comme privée, comme un levier majeur de sécurisation des débouchés. En structurant la demande à travers ses marchés et, plus largement, ses documents de planification, la collectivité ou l'aménageur peut contribuer à inscrire l'activité de la plateforme dans la durée.

L'enjeu ne consiste pas uniquement à intégrer du réemploi dans quelques opérations pilotes, mais de **rendre la demande lisible, anticipable, et suffisamment régulière**, pour garantir la viabilité économique de du modèle de la plateforme.

1 Clarifier les objectifs : sécuriser des débouchés adaptés au rythme de la plateforme

La sécurisation de la demande suppose d'agir simultanément sur les documents de planification et sur les marchés, en lien étroit avec les services juridiques de la collectivité, afin de faire évoluer l'ensemble des documents cadres.

Elle implique la définition d'exigences opérationnelles claires et directement mobilisables, portant notamment sur les typologies de matériaux attendues, les volumes cibles, les opérations de reconditionnement associées et les conditions d'intégration dans les projets.



Où et quand intégrer des objectifs de réemploi

1. En amont du projet : créer un cadre favorable et lisible

Avant même le lancement opérationnel de la plateforme, la collectivité peut poser un cadre structurant en intégrant des objectifs de réemploi dans ses documents de planification et ses politiques d'achat. Ces documents permettent d'afficher une ambition claire, de préparer les acteurs et de rendre le réemploi progressivement attendu dans les projets.

Documents ciblés : PLU, PCAET, SPASER, chartes territoriales, labels...

Exemples :

- *le PLUi d'Est Ensemble intègre des objectifs pour les constructions neuves ou de rénovation de plus de 900m² SDP ou plus de 15 logements : sur les granulats recyclés (5% en de la masse totale) et le réemploi (1 à 5% en masse ou en montant travaux) ;*
- *les chartes territoriales de Plaine Commune ou de La Fab fixent des objectifs de 1 à 5 % du coût des travaux intégrant du réemploi ;*
- *le label Bâtiment frugal bordelais a eu un impact massif pour sensibiliser les maîtrises d'ouvrage privées à l'importance du réemploi bien au-delà des opérations d'aménagement publiques.*

2. Pour accompagner le lancement : sécuriser des débouchés sur un projet urbain structurant

Pour accompagner le démarrage de la plateforme, la collectivité peut renforcer la demande en intégrant des objectifs de réemploi ciblés dans ses projets urbains structurants, en construction neuve comme en réhabilitation.

Documents ciblés : fiches de lots, cahiers des prescriptions urbaines (PCAUPE)

Exemple : intégration d'objectifs directement déduits du schéma directeur de réemploi dans les fiches de lots des opérations pilotées par la SPL Marne-au-Bois – voir annexe outil n°3

3. Pour sécuriser durablement la demande : s'appuyer sur les modalités contractuelles existantes

La sécurisation de la demande repose sur des outils contractuels permettant de garantir des débouchés concrets et permet de limiter l'aléa commercial en inscrivant le réemploi dans la durée.

Documents ciblés : clauses administratives et techniques des marchés de travaux ou de fourniture, accords-cadres de prestations de travaux...

Exemples : marchés de fourniture de pavés en granit de réemploi à la Ville de Paris ; intégration systématique d'équipements sanitaires de réemploi par certains bailleurs sociaux ; accords-cadres de fourniture de matériaux de réemploi chez La Poste Immobilier (planchers, moquettes, etc.).

2 Cadrer sans rigidifier : intégrer de la souplesse face aux aléas

Si les incertitudes d’approvisionnement et les écarts de maturité des acteurs ne sont pas anticipés, le réemploi peut rapidement être perçu comme un facteur de risque.

Sécuriser la demande consiste ainsi à formuler des exigences précises, mais suffisamment adaptables pour tenir compte des réalités opérationnelles.

Afin d’éviter des marchés infructueux, sans rogner sur les ambitions de réemploi, il est nécessaire d’intégrer une part de souplesse : **options techniques ou prestations supplémentaires éventuelles, bordereaux de prix unitaires distinguant matériaux neufs et matériaux de réemploi, clauses de réexamen ou de substitution encadrant les ajustements en cours d’exécution...**

La plateforme peut également jouer un rôle clé en contribuant au cadrage technique des attentes. Elle apporte à la collectivité une expertise opérationnelle sur les matériaux réellement mobilisables et sur leurs conditions de mise en œuvre, facilitant ainsi la traduction des objectifs en exigences concrètes et adaptées au terrain.

Recommandations pour soutenir et fiabiliser la demande



- ❑ **Clarifier l’objectif de la commande publique** : sécuriser des débouchés réguliers, prévisibles et réellement exploitables pour la plateforme.
- ❑ **Privilégier des outils offrant de la visibilité en amont**, tels que les marchés de fournitures, les accords-cadres ou des lots dédiés au réemploi.
- ❑ **Adapter les modalités contractuelles** au stade de développement de la plateforme, en tenant compte de son niveau de maturité.
- ❑ **Formuler des exigences précises** (typologies de matériaux, volumes cibles, temporalités) afin d’éviter les clauses purement déclaratives.
- ❑ **Intégrer des mécanismes de souplesse contractuelle** pour absorber les aléas liés à l’approvisionnement ou à la disponibilité des matériaux.
- ❑ **Déployer progressivement des objectifs chiffrés**, en cohérence avec les capacités réelles du territoire et de la plateforme.
- ❑ **Mobiliser l’expertise de la plateforme** — pilotage des approvisionnements, responsable méthodes et qualité — afin de formaliser les exigences et de les intégrer dans les pièces de marché.

3.3 Soutenir et fiabiliser la traçabilité et l'assurance



IDEE RECUE : LE RISQUE ASSURANTIEL, UN RISQUE SOUVENT SUREVALUE FAUTE DE CADRE LISIBLE

Un risque souvent surévalué, faute de cadre lisible

Les enjeux de traçabilité et d'assurance constituent aujourd'hui l'un des freins les plus fréquemment évoqués par les maîtres d'ouvrage et les entreprises de travaux pour intégrer le réemploi. Cela s'explique en partie par des **cadres réglementaires et normatifs encore en structuration** ainsi que par **l'hétérogénéité des pratiques**.

Les matériaux réemployés ne sont pas, en droit, exclus du champ des garanties légales (parfait achèvement, bon fonctionnement, décennale, vices cachés) ni des assurances obligatoires, telles que la responsabilité civile décennale ou le dommage-ouvrage. Toutefois, dans les faits, les assureurs peuvent intégrer la question du réemploi dans leur appréciation du risque, notamment via des questionnaires adressés aux assurés. **Il est donc recommandé d'informer systématiquement son assureur en amont d'un projet intégrant du réemploi, afin de cadrer précisément le risque et d'éviter toute ambiguïté.**

Un cadre assurantiel en évolution, plus pragmatique qu'il n'y paraît

Les assureurs ne s'opposent pas par principe au réemploi : ils attendent des éléments clairs pour évaluer les risques – souvent au cas par cas selon les familles de matériaux, les conditions de mise en œuvre initiales et la répartition des responsabilités. Cette analyse peut s'appuyer sur des règles professionnelles et des guides existants (FCRBE, LifeWaste2Build, SPIROU, Fondation Bâtiment Énergie, travaux de Bellastock et du CSTB, CSFE...).

Par ailleurs, des **acteurs de la qualification technique** (bureaux de contrôle disposant d'une expertise en réemploi, AMO et bureaux d'études spécialisés...) et **assureurs engagés** démontrent déjà la faisabilité d'un réemploi sécurisé, sous réserve de processus rigoureux de caractérisation, de traçabilité et de reconditionnement. Plusieurs plateformes bénéficient ainsi des garanties spécifiques sur des matériaux reconditionnés.

À moyen terme, le déploiement des **passesports numériques des produits (DPP)** et la montée en compétence progressive des acteurs devraient contribuer à réduire fortement l'incertitude juridique.

Ainsi, plus qu'un obstacle structurel, le risque assurantiel apparaît aujourd'hui comme un **frein transitoire**, appelé à s'atténuer avec l'harmonisation des cadres et la professionnalisation des filières.

La plateforme comme tiers de confiance et interface technique

La plateforme physique de réemploi joue un rôle de **tiers de confiance** entre les détenteurs de matériaux, les acheteurs et leurs assureurs. En assurant la vérification, la qualification et, le cas échéant, en apportant des garanties commerciales sur les matériaux reconditionnés, elle contribue à réduire les incertitudes, à mutualiser certains coûts et à sécuriser les conditions de remise en œuvre.

La collectivité doit ainsi veiller à ce que la plateforme dispose des compétences techniques nécessaires pour **cadrer précisément les attentes en matière de réemploi, en cohérence avec les typologies de matériaux ciblées**. Ce travail de cadrage peut ensuite nourrir la rédaction des documents cadres (voir partie précédente), afin d'assurer une meilleure adéquation entre les objectifs de réemploi affichés et les capacités réelles de la plateforme.



Repères pour la consultation d'un opérateur de plateforme - Compétences attendues et éléments de preuve associés

1. Clarifier les typologies de matériaux traitées et les compétences associées

Il est recommandé que la collectivité **définisse en amont les typologies de matériaux** pour lesquels un besoin de reconditionnement est identifié sur son territoire.

Cette clarification permet de sécuriser la cohérence entre les gisements disponibles, les compétences techniques mobilisables et les moyens nécessaires.

Ce cadrage peut être réalisé par **familles de matériaux ou macro-lot** en cohérence avec des équipements et des compétences pouvant être mutualisés (sanitaires, équipements techniques, matériaux en terre cuite, matériaux inertes).

À vérifier dans la consultation : typologies de matériaux traitées, références, compétences et moyens associés pour chaque lot ;

2. Assurer la traçabilité du parcours des matériaux

La plateforme doit être en capacité de **documenter le parcours des matériaux** depuis leur chantier d'origine jusqu'à leur cession au client acheteur. Elle doit produire les informations nécessaires à la sécurisation des usages à chaque étape : contexte de dépose, conditions de stockage et de transformation, caractéristiques techniques connues et usages compatibles.

La collectivité veillera à ce que l'enjeu de la traçabilité soit pleinement intégré dans le fonctionnement de la plateforme, notamment au regard des évolutions réglementaires à venir, telles que le passeport numérique des produits (DPP), tout en préservant une certaine souplesse dans les modalités de suivi. En pratique, la traçabilité pourra être **organisée par lots homogènes de matériaux, plutôt qu'à l'unité**, afin de garantir un dispositif proportionné, réaliste et opérationnel.

À vérifier dans la consultation : prise en compte des enjeux de traçabilité et les principes méthodologiques proposés (outils, fiches matériaux, ERP ou systèmes équivalents).

3. Structurer les protocoles de reconditionnement

Lorsque la plateforme intègre des prestations de préparation ou de reconditionnement, elle doit être en mesure de proposer des protocoles adaptés aux typologies de matériaux traités.

Ces protocoles doivent encadrer les différentes étapes : contrôle, remise en état, stockage et, le cas échéant, essais ou de vérifications complémentaires. Ils doivent rester proportionnés aux enjeux techniques et assurantiels, afin de garantir la sécurité des usages sans alourdir excessivement les procédures.

À vérifier dans la consultation : S'assurer que les protocoles de préparation et de reconditionnement, pour chaque typologie de matériaux traitée, sont cohérents avec les référentiels existants (règles professionnelles, guides méthodologiques, cadres sectoriels).

4. Constituer un faisceau de preuves

La plateforme traduit les exigences techniques et réglementaires — dont découlent les attentes assurantielles — en exigences opérationnelles applicables à la préparation des matériaux en vue de leur remise en œuvre.

Elle peut également proposer des garanties commerciales sur les matériaux reconditionnés et, sans intervenir ni dans la dépose ni dans la remise en œuvre — qui relèvent de la responsabilité des entreprises de travaux — assurer un rôle d'interface technique entre acheteurs, assureurs et contrôleurs techniques.

À vérifier dans la consultation : S'assurer de l'expérience du candidat dans le dialogue avec les assureurs et de sa capacité à constituer un faisceau de preuves généralement requis (fiches produits ou matériaux, fiches méthodologiques, cahiers des charges de dépose soignée, rapports d'essais, etc.) ; vérifier également la présence de garanties commerciales ou de dispositifs équivalents proposés aux acheteurs.



Garanties commerciales et plateformes
Certains opérateurs de plateformes, tels que **Patxa'ma** ou **Cycle Up**, proposent des garanties commerciales sur les matériaux reconditionnés, pouvant aller jusqu'à deux ans.

Structurer sans alourdir : renforcer le cadre de sécurisation du réemploi sans contraindre l'autonomie

Le renforcement du cadre de sécurisation du réemploi constitue un levier de robustesse pour les plateformes, à condition de rester proportionné aux enjeux. Le développement d'outils, de protocoles et de dispositifs de qualification représente en effet un investissement significatif, souvent difficilement soutenable pour une plateforme isolée.

Les retours d'expérience invitent ainsi à rechercher **un équilibre entre l'autonomie des plateformes** dans le choix de leurs outils, et un niveau minimal d'**harmonisation des pratiques et des exigences**, garantissant lisibilité et crédibilité à l'échelle de la filière.

La structuration des cadres amont et aval relève principalement d'échelles supra-territoriales et non directement de la plateforme. Cela concerne notamment :

- les référentiels et exigences réglementaires,
- l'articulation avec les filières à responsabilité élargie du producteur (REP),
- les évolutions à venir, telles que le passeport numérique des produits.

Dans ce contexte, les dispositifs de reconnaissance ou les **signes qualité** peuvent constituer des repères utiles, sans pour autant devoir être systématiquement exigés. L'appréciation des compétences doit ainsi reposer en priorité sur :

- les méthodes mises en œuvre ;
- les références et retours d'expérience des acteurs ;
- les preuves apportées en situation opérationnelle.

Points de vigilance

- **Éviter la sur-prescription** : imposer un label ou un dispositif lourd peut fragiliser les plateformes, en particulier en phase de lancement.
- **Distinguer les niveaux d'intervention** : la structuration des cadres réglementaires et des référentiels relève d'échelles supra-territoriales
- **Privilégier une approche proportionnée** : les exigences de traçabilité, de preuve et de qualification doivent être adaptées aux typologies de matériaux et aux usages visés.



Recommandations pour fiabiliser la demande à travers la traçabilité et l'assurance

- ❑ Clarifier les attentes en matière de traçabilité et d'assurabilité dès la conception de la plateforme.
- ❑ Positionner la plateforme comme tiers de confiance chargé de la qualification, de la documentation et de la mise à disposition des informations nécessaires à la sécurisation des usages.
- ❑ Favoriser la mutualisation des démarches de traçabilité et des outils numériques à l'échelle territoriale, afin de limiter les coûts et d'harmoniser les pratiques.
- ❑ Distinguer ce qui est mobilisable immédiatement des évolutions réglementaires à venir, sans faire de ces dernières un prérequis au lancement ou au développement de l'activité.

Troisième levier : soutenir la plateforme via des financements

Comme toutes les industries et activités innovantes, le réemploi a besoin de fonds publics et privés. Ainsi, selon l'étude d'Envirobat Occitanie (2024), 81% des plateformes de réemploi étudiées ont bénéficié d'aide à l'installation, et 67% reçoivent des aides de fonctionnement. De même, l'ensemble des plateformes benchmarkées ici ont bénéficié de subventions d'investissement et/ou de fonctionnement.

3.4 Soutenir l'investissement

Le lancement d'une plateforme physique de réemploi suppose certains investissements dès les premières années. Celles étudiées dans cette étude ont ainsi toutes eu recours à des subventions d'investissement, à la création ou lors d'une phase d'industrialisation, pour équilibrer le plan de financement et limiter l'endettement bancaire.

Le soutien à l'investissement permet ainsi de :

- Réduire le risque de sous-dimensionnement initial,
- Favoriser un modèle économique plus robuste et moins dépendant à l'emprunt bancaire,
- Ancrer durablement l'activité sur le territoire en sécurisant un outil productif difficilement délocalisable,
- Mutualiser les risques d'innovation d'une filière encore émergente.

L'investissement initial d'une plateforme se divise en deux postes : l'immobilier et l'outil productif. Sur l'immobilier, selon l'état initial du site et les besoins de la plateforme, des travaux d'adaptation, de rénovation et des frais d'installation sont à prévoir. L'équipement nécessaire au bon fonctionnement de la plateforme peut être acquis via des dons ou de seconde main, réduisant ce poste d'investissement.

Selon l'étude d'Envirobot Occitanie mené sur les modèles de gouvernance de 30 plateformes physiques de réemploi (2025), les coûts d'installation (immobilier et équipement) pour une plateforme varient de 0 (bâtiment en bon état mis à disposition, équipement via des partenariats locaux) à 500€/m² (réhabilitation du bâtiment) parmi leurs répondants, avec une moyenne de 22€/m² (équipement minimal de la plateforme).

Dans les plans de financement étudiés, nous avons pu identifier les postes récurrents ci-dessous :

- Acquisition de machines & équipement de valorisation – peuvent être données, ou d'occasion. Ci-dessous des ratios de coût d'investissement pour équiper un atelier de reconditionnement selon les matériaux traités selon *l'Etude d'un schéma logistique mutualisé entre organisations de l'économie sociale et solidaire pour le réemploi des matériaux du bâtiment* (Chambre Française de l'Economie Sociale et Solidaire, 2024) :
 - Revêtement de sol : 5k€ (pour un atelier de 30m²),
 - EEE : 1,5k€ (pour un atelier de 30m²),
 - Radiateurs à eau : 180k€ (pour un atelier de 300m²),
 - Briques/pierres/pavés : 3k€ (pour un atelier de 30m²),
 - Couvertures : 1.5k€ (pour un atelier de 100m²),
 - Sanitaires : 18k€ (pour un atelier de 100m²),
 - Bois : 200k€ (pour un atelier de 40m²).
- Acquisition équipements de manutention & stockage
 - Chariot élévateur : ~6k€,
 - Monte-charge : ~15k€,
 - Rack : ~20k€ (selon surface).
- Acquisition véhicule & outillage de collecte : de 40k€ à 80k
- Travaux de rénovation
- Acquisition du site – le cas échéant
- Aménagement du site :
 - Électricité,
 - Mise aux normes sécurité,
 - Mise aux normes incendie,
 - Mise en conformité ERP (si magasin),
 - Nettoyage selon les activités antérieures (si bâti ancien).
- Constitution du stock
- Constitution d'un fonds de roulement
- Logiciels
- Investissement en temps propre des fondateurs

Les structures de coûts d'investissement varient largement d'une plateforme à l'autre. Ci-dessous deux exemples pour deux plateformes réalisant du reconditionnement.

La plateforme A « La plateforme à tout faire » a dû baisser ses ambitions à son lancement, diminuant de 650k€ à 522k€ ses coûts d'investissements. Ceux-ci ont été financés pour 136k€ par la Région et l'ADEME, 246k€ des prêts bancaires et 140k€ de fonds propres. Ces investissements visent à atteindre un CA de 1M€ en 3 ans, soit une dizaine de lots réemploi sur la région : seulement deux ont été réalisés. Si l'activité escomptée n'a pas suivi, ces investissements apparaissent nécessaires pour semi-industrialiser l'activité, monter un outil régional et gagner de la légitimité auprès des professionnels.

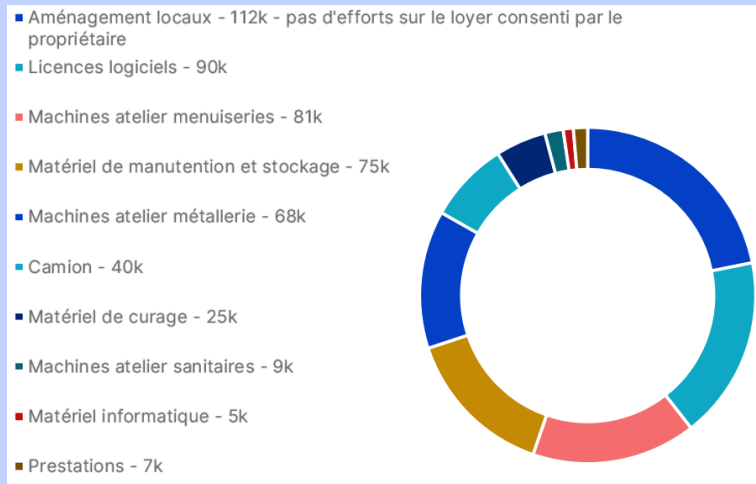


FIGURE 3 : STRUCTURE DES COÛTS D'INVESTISSEMENTS DE LA PLATEFORME A (1.200M²)

450k € d'investissements ont été nécessaires à la plateforme E pour le lancement de son activité ; la majorité est issue d'un emprunt via France Active.

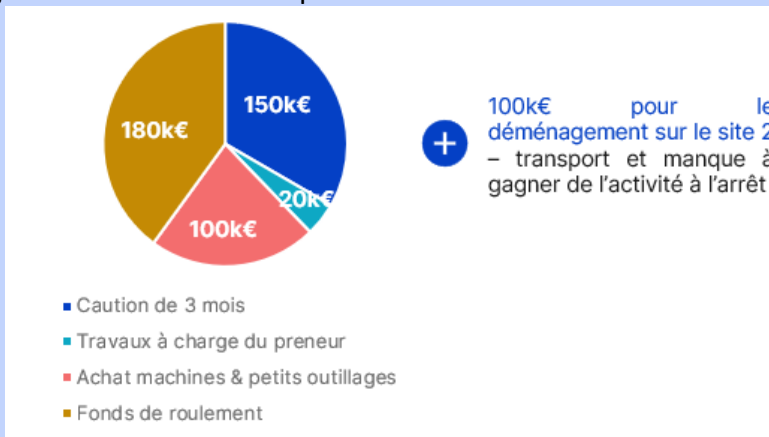


FIGURE 4 : STRUCTURE DES COÛTS D'INVESTISSEMENTS DE LA PLATEFORME E (3.500M²)



OUTIL 8 : RECENSEMENT DES SOURCES DE FINANCEMENTS EXISTANTS

Les financements publics pouvant soutenir des projets de plateformes physiques de réemploi sont éclatés entre diverses entités publiques (locales, régionales, nationales). Les lignes de financement peuvent ne pas couvrir l'ensemble des besoins réels de financement des projets.

ADEME :

- **Soutien aux investissements pour le réemploi – réutilisation et la réparation** : La tendance est cependant à la baisse des subventions, fonds réorientés sur des projets développant la demande plus que l'offre. Les projets mono-filières ne seront plus éligibles au dispositif de soutien (pris en charge par les éco-organismes via la REP)
- **Soutien aux études et diagnostics**

Financements mobilisables pour les dépenses d'investissement

Région	Fondations privées:	Fonds européen	Eco organismes :
Département	Eiffage	• LEADER – <i>territoires ruraux</i>	• Ecominero – catégorie 1 (béton, enrobé, pierres, terre cuite)
Ville, Métropole, Communauté d'agglomération	Île de France : Innov'up et Pm'up	• FEDER – <i>Fonds friche, Fonds vert</i>	• Valdelia & Ecomaison – catégorie 2 (non minéral)
			• Valobat – catégorie 1 & 2

Financements mobilisables pour les dépenses de fonctionnement

Contrat aidé en insertion – Conseil Départemental



Recommandations pour soutenir l'investissement

- ❑ **Conditionner l'investissement à une étude de marché et de flux** robuste sans être exhaustive afin d'aligner le niveau d'équipement avec les besoins effectifs : un investissement ambitieux, non adossé à une sécurisation suffisante des gisements et des débouchés, peut fragiliser la trajectoire économique de la plateforme
- ❑ **Prendre en compte les besoins périphériques à l'outil productif** : les investissements immatériels (logiciels de suivi, temps d'ingénierie des fondateurs, formation des équipes) sont souvent peu financés, alors qu'ils conditionnent la performance globale de la plateforme.
- ❑ **Privilégier des investissements progressifs et modulaires**
- ❑ **Articuler subventions d'investissement et accompagnement stratégique** afin de maximiser l'effet levier de l'investissement et renforcer la pérennité de la plateforme

3.5 Soutenir le fonctionnement

Le principal outil à disposition des collectivités pour soutenir les plateformes de réemploi reste les marchés publics et la sécurisation des gisements et débouchés pour les plateformes, afin de pouvoir soutenir le fonctionnement de cet outil.

Cependant, **la plupart des plateformes étudiées n'ont pas une activité leur permettant de générer assez de ressources pour couvrir leur cycle d'exploitation** : les fonds de roulement sont souvent négatifs, avec une capacité d'autofinancement limitée. On observe aussi des résultats d'exploitation négatifs les premières années, avec une montée en charge progressive. **Si certaines plateformes peuvent s'appuyer sur leurs activités annexes pour trouver un équilibre économique, d'autres dépendent totalement de la recherche d'emprunts bancaires et de subventions publiques.** Par manque de débouchés pour les matériaux traités, certaines plateformes étudiées de type associatif ou avec un modèle en insertion sont fortement dépendantes aux subventions publiques (de 30 à 50% de leurs produits d'exploitation), et peuvent rencontrer des difficultés liées à la baisse de ces subventions.

Un dernier levier à disposition des collectivités apparaît alors comme la proposition de subventions lisibles et renouvelables annuellement, pour offrir un cadre clair et pérenne aux plateformes. Afin d'éviter une dépendance durable, ce soutien peut être conçu pour être dégressif et conditionné à des indicateurs objectivables et rapides à identifier et transmettre pour la plateforme. Les subventions peuvent également être fléchées sur un poste particulier. Par ailleurs, la recherche de subventions de fonctionnement peut s'avérer lourde et coûteuse pour les petites plateformes peu structurées : la collectivité peut aussi porter un rôle d'aide à la recherche de subvention.

Les subventions d'exploitation représentent 30% des produits d'exploitation de la plateforme B. Située sur un territoire dont les aides financières sont structurées avec des appels à projets annuels, elle observe également une baisse des aides d'année en année. La plateforme souhaite ainsi compléter ces subventions en empruntant 100k€ à des instituts bancaires, ce qu'elle se voit en incapacité de réaliser due à ses difficultés à rembourser ses premiers emprunts.

Les coûts de fonctionnement sont fortement dépendants de la typologie de matériaux reconditionnés. Dans son *Étude d'un schéma logistique mutualisé entre organisations de l'économie sociale et solidaire pour le réemploi des matériaux du bâtiment* (2024), la Chambre Française de l'Économie Sociale et Solidaire rapporte justement l'ensemble de ces coûts selon les différents matériaux. Elle identifie ainsi les coûts moyens suivants à la tonne pour le reconditionnement de matériaux :

- Revêtement de sol : 400€/tonne
- EEE : 1000€/tonne
- Radiateurs à eau : 400€/tonne
- Briques/pierres/pavés : 200€/tonne
- Couvertures : 80€/tonne
- Sanitaires : 400€/tonne
- Bois : 400€/tonne

Ces écarts confirment la nécessité d'un accompagnement différencié, adapté aux choix stratégiques de chaque plateforme.

Les structures de coûts de fonctionnement de deux plateformes étudiées sont présentées ci-dessous.

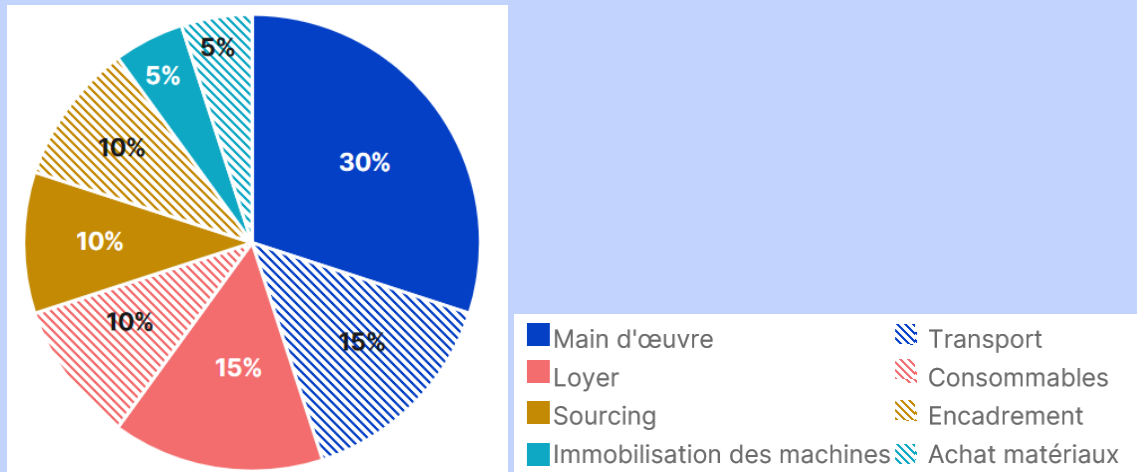


FIGURE 5 : STRUCTURATION DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME E – LE SPECIALISTE

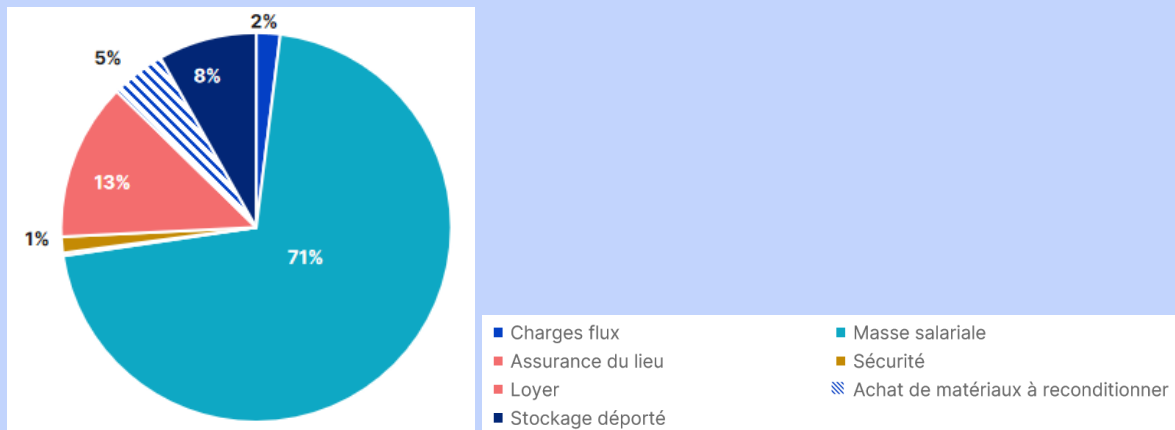


FIGURE 6 : STRUCTURATION DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME F – LE VENDEUR



Recommandations pour soutenir le fonctionnement

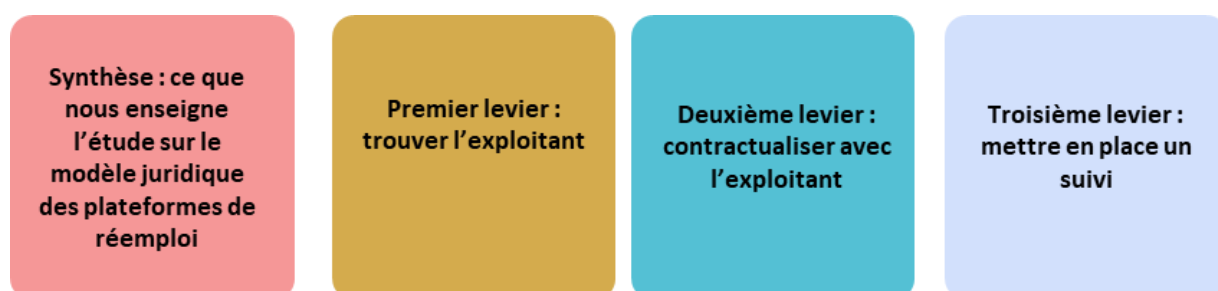
- Anticiper les fragilités de trésorerie liées à la montée en charge** : les premières années sont souvent marquées par des résultats d'exploitation négatifs, des fonds de roulement insuffisants et une capacité d'autofinancement limitée, pouvant bloquer l'accès au crédit bancaire
- Concevoir des subventions de fonctionnement lisibles et pluriannuelles** offrant une visibilité à moyen terme aux plateformes, avec des critères clairs et, le cas échéant des conditions de remboursement si les objectifs ne sont pas atteints.
- Adapter le niveau de soutien selon les capacités d'autofinancement de la plateforme**
- Accompagner la plateforme dans la recherche de subventions** nationales ou européennes afin de réduire les coûts indirects liés à la recherche de financements
- Mettre en place des conventions d'objectif et de moyen** avec les plateformes
- Mettre en place des conventions à la tonne** avec les plateformes



SOURCE 6 : ©BELLASTOCK

Pilier 4 - Structurer le modèle juridique et contractualiser avec l'exploitant

La structuration du modèle juridique et contractuel constitue une étape déterminante dans la réussite et la pérennité d'une plateforme de réemploi. Dans un secteur encore émergent, marqué par des modèles économiques fragiles et des trajectoires d'évolution rapides, les collectivités et aménageurs disposent d'une palette d'outils juridiques et contractuels qu'il convient d'activer avec discernement.



1. Trouver l'exploitant

Au moment d'identifier et de sélectionner un exploitant pour la plateforme, plusieurs modalités peuvent être envisagées. Si ces démarches ne relèvent pas systématiquement d'une mise en concurrence formalisée, elles impliquent néanmoins la mise en place d'une procédure de sélection transparente, garantissant l'égalité de traitement des candidats et une posture neutre de la collectivité ou de l'aménageur.

Discussions en gré à gré avec un exploitant identifié

Un acteur déjà implanté sur le territoire peut solliciter directement la collectivité dans le cadre de sa recherche d'un site d'implantation. Lorsque le projet présenté répond aux attentes du territoire, des échanges de gré à gré peuvent alors être engagés.

Cette modalité présente l'avantage d'une mise en œuvre rapide et d'un **dialogue direct avec un acteur identifié**. En revanche, elle ne permet pas de confronter le projet à d'autres propositions et de bénéficier d'un effet de comparaison, susceptible d'enrichir la définition du projet ou d'en renforcer la robustesse économique et opérationnelle.

Organisation d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

L'Appel à Manifestation d'Intérêt constitue un outil de **mise en concurrence souple**, pouvant s'inscrire soit dans le cadre du Code de la commande publique – en amont d'un futur marché – soit dans une logique plus partenariale, à la frontière entre l'appel à candidatures et l'appel à projets. Dans ce second cas, il vise à instaurer une dynamique de co-construction entre la collectivité ou l'aménageur et le candidat retenu.

L'AMI permet à la collectivité de formuler une problématique globale et des orientations générales, sans figer ni la programmation ni le modèle économique de la plateforme. Les porteurs de projet sont ainsi invités à proposer un pré-projet, démontrant la viabilité et la pertinence de leur approche. Afin d'éviter tout risque de requalification en marché public, une vigilance particulière doit être portée à la rédaction de l'AMI : la personne publique doit se limiter à un rôle d'orientation et d'incitation, sans exercer de contrôle direct sur le projet final.

Plus flexible qu'un Appel à Projets (AAP), l'AMI apparaît mieux adapté au montage de plateformes de réemploi, dont le modèle repose largement sur l'expertise, la stratégie et la capacité d'innovation de l'exploitant. L'AMI permet ainsi de proposer une programmation et un montage ouvert, laissant l'opportunité aux acteurs de proposer un projet et d'en démontrer les conditions de viabilité.

L'AMI peut s'adresser à deux périmètres d'acteurs :

- **Restreint** : seuls les acteurs auxquels a été transmis l'AMI peuvent répondre ; cela suppose l'identification préalable d'acteurs potentiellement intéressés. Un travail amont de discussion et de compréhension des enjeux des acteurs locaux est nécessaire pour cadrer au mieux l'AMI et s'assurer des réponses solides et pertinentes.
- **Large** : l'AMI est diffusé publiquement, dans le cas où aucun acteur spécifique préalablement identifié n'ait exprimé son intérêt. Cependant, dans ce cas, il est fortement recommandé de mener un sourcing au préalable pour s'assurer de l'intention de répondre de quelques acteurs ou pour avoir une base de contacts à qui transmettre l'AMI en complément de sa publication. Cela permet aux acteurs de se préparer, et augmente les chances d'un AMI fructueux.



OUTIL 9 : APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR IDENTIFIER L'EXPLOITANT DE LA PLATEFORME – VOIR ANNEXES

- Auteur : URBANOVA
- Résumé : Dossier de consultation pour identifier l'exploitant d'une plateforme dont le site et les grandes orientations ont été prédéfinis, et masterplan de l'animation de l'AMI
- Description :
 - Règlement de Consultation (RC) et CCTP
 - Contexte et objet de l'AMI
 - Site sur lequel s'implantera la plateforme
 - Organisation souhaitée pour la plateforme
 - Organisation de la consultation
 - Masterplan



OUTIL 10 : GRILLE D'ÉVALUATION DES CANDIDATURES – VOIR ANNEXES

- Auteur : URBANOVA
- Résumé : Grille d'évaluation interne pour l'analyse de candidatures
- Description : la grille est composée de plusieurs colonnes :
 - Critères d'analyse : ces critères peuvent être hiérarchisés (de 1 à 5) ou pondérés (pourcentage ou points). Ce choix varie selon les usages internes ; il doit être précisé dans le RC.
 - Fonctionnement et programmation de la plateforme
 - Solidité économique et financière du projet
 - Capacité du candidat
 - Éléments analysés par URBANOVA : ces éléments sont plus précis que les critères d'analyse, et sont internes à URBANOVA ; ils permettent d'orienter l'appréciation de chaque critère
 - Description & appréciation synthétique
 - Points forts
 - Points de vigilance
 - Note
 - Précisions apportées à l'oral – le cas échéant



Accompagnement des candidats à l'AMI

Un accompagnement préalable des candidats peut être réalisé pour orienter au mieux leurs réponses et les consolider en phase avec les attentes de la collectivité. Cet accompagnement peut par exemple prendre la forme **d'ateliers collectifs** si l'objectif est de pousser à la mutualisation des candidatures. Dans le cadre d'un AMI pour la création d'une ressourcerie culturelle (lot A) et du bâtiment (lot B) sur le territoire de la Métropole de Lyon, trois ateliers ont été menés par URBANOVA et le 107 en 2024 avec les 24 structures candidates (soit 60 participants). Ces candidats se sont manifestés auprès de la Métropole suite à la publication de l'AMI pour participer aux ateliers.

Atelier 1 : Interconnaissance. L'objectif est de faciliter l'interconnaissance des candidats du lot A & B et entre les candidats de chaque lot.

Atelier 2 : Mutualisation. L'objectif est de définir avec les candidats les éléments mutualisables et les conditions de cette mutualisation.

Atelier 3 : Gestion du site. L'objectif est de traiter la gouvernance et la gestion du site en définissant les modes de répartition des charges potentiellement mutualisées, la gestion de l'entretien et de la maintenance du bâtiment, et le montage.

Ces ateliers ont permis à des acteurs ne se connaissant pas au préalable de constituer des groupements pour répondre ensemble à l'AMI : le lauréat est ainsi un professionnel de la création de lieux partagés à vocation de réemploi qui s'est regroupé avec d'autres structures. Ces ateliers ont servi le projet en s'assurant d'avoir des réponses qualitatives à l'AMI, mais ils ont aussi servi les candidats en leur permettant de se projeter dans un projet concret et de se poser des questions supplémentaires, notamment sur les possibilités de mutualisation. Cependant, les ateliers ont eu lieu avant que la Métropole ne se positionne sur les loyers demandés ou la prise en charge des travaux, laissant les acteurs sans réponse à certaines de leurs questions.



Recommandation pour trouver l'exploitant

- ❑ **Réaliser un sourcing en amont de la consultation** : identifier et rencontrer les acteurs potentiellement intéressés afin d'ajuster le périmètre de l'AMI, d'anticiper les capacités de réponse et d'augmenter les chances de recevoir des propositions solides
- ❑ **Décrire précisément les engagements de la collectivité ou de l'aménageur** : L'absence de positionnement clair sur les loyers, la prise en charge des travaux ou les conditions d'occupation peuvent fragiliser les réponses, décourager certains acteurs ou conduire à des projets économiquement irréalistes.
- ❑ **Evaluer la trajectoire de développement du candidat** et l'inscription de la plateforme dans celle-ci
- ❑ **Ne pas proposer un projet trop prescriptif dans la consultation** : le projet devant être construit in fine selon les attentes et capacités de l'exploitant, qui doit être impliqué au plus tôt pour éviter des aménagements ne lui convenant pas.

2. Contractualiser avec l'exploitant

La phase de contractualisation constitue un moment clé de sécurisation du projet, tant pour la collectivité ou l'aménageur que pour l'exploitant de la plateforme de réemploi.

Il s'agit donc, dès l'amont, de construire avec l'exploitant un cadre contractuel adapté à ses besoins, à son modèle économique et à son horizon de développement, tout en intégrant les contraintes propres au foncier (temporaire ou pérenne), au projet d'aménagement et aux objectifs poursuivis par le propriétaire public ou privé. Lorsque la durée d'occupation est limitée ou incertaine, il est essentiel de penser une trajectoire immobilière à moyen et long terme, permettant à la plateforme de se projeter et d'amortir ses investissements. À l'inverse, lorsque le foncier est pérenne, des clauses plus engageantes peuvent être mobilisées afin de sécuriser durablement l'activité.

La contractualisation de la relation entre l'exploitant et la collectivité/l'aménageur peut prendre plusieurs formes :

- Bail
- Convention
- Délégation de Service Public

	+	-	Cibles	Exemples
COP	Mise à disposition rapide du foncier à des conditions financières avantageuses Souplesse contractuelle	Ne permet pas aux exploitants de se projeter pleinement, tant sur le plan des investissements que sur celui du développement de l'activité Doit être solidement justifiée au regard de sa durée, de son caractère précaire et de l'intérêt général poursuivi	Phase amorçage ou test : tester un modèle, accompagner une montée en charge progressive, valoriser temporairement un foncier en attente de projet (friches, bâtiment voué à la démolition, foncier en mutation)	Sur son premier site, Mas Réemploi (34) dispose d'une COP de 6 ans : l'ancien site commercial est en zone inondable, et n'a pas vocation à accueillir d'activités à long terme. Sur son deuxième site, la plateforme dispose d'une COP de 4 ans, pour un bâtiment voué à démolition dans le cadre de l'opération d'aménagement.
BEFA	Sécurise la collectivité ou l'aménageur sur la prise à bail effective à l'issue des travaux Offre à l'exploitant une visibilité essentielle pour structurer son modèle économique ; peut être assorti d'une option d'achat Adapte le bâti aux besoins spécifiques de la plateforme	Engagement fort des deux parties : clauses sécurisantes de sortie à intégrer Accord précis à trouver sur : les loyers et conditions tarifaires (progressivité possible) les engagements respectifs des parties les pénalités en cas de non-réalisation des travaux ou de non-installation du preneur les modalités d'adaptation du site aux besoins spécifiques de la plateforme (charges, accès PL, hauteur libre, etc.).	Phase de structuration ou de changement d'échelle : projet neuf ou restructuré	A Roubaix, Presrv dont les actionnaires sont Rabot-Dutilleul et Néo-Eco, a été désignée en 2025 lauréats de l'AMI lancé par la SPLA La Fabrique des Quartiers sur le site de l'ex-Secours Populaire. Un BEFA est prévu pour acter la location du terrain dont la réhabilitation est en cours.
Bail à construction	Réduction du coût global d'investissement pour l'exploitant Sécurisation de l'occupation à long terme	Engagement de très long terme Nécessité d'une forte capacité de portage et d'anticipation du modèle économique	Phase de structuration ou de changement d'échelle	La plateforme Soli'Bat, issue du mouvement des Compagnons Bâisseurs, dispose d'un bail à construction de 30 ans avec la Ville de Saint Martin de

	(conclu pour une durée de 18 à 99 ans) Bâti conçu sur mesure pour l'exploitant	Les constructions reviennent au propriétaire à l'issue du bail : projet à terme à anticiper		Seignanx, contre un loyer symbolique. Réceptionné début 2022, le bâtiment neuf n'a été livré qu'aux deux tiers de sa construction par volonté des Compagnons Bâisseurs Nouvelle-Aquitaine (Structure d'Insertion par l'Activité Economique). Le bail à construction a ainsi permis de réduire le coût global d'investissement, et a permis de former des travailleurs en parcours d'insertion sur la fin de chantier de cette plateforme de 600m ² bâtis.
Bail commercial 3/6/9	Sécurité juridique élevée pour l'exploitant Cadre contractuel stable et bien connu Facilité de financement bancaire associé	Loyers souvent élevés Rigidité des conditions de sortie	Phase de maturité : plateformes stabilisées économiquement, disposant d'une activité récurrente et de capacités financières suffisantes	
Délégation de Service Public	La collectivité confie l'exploitation d'une plateforme de réemploi à un opérateur (souvent issu de l'ESS), tout en conservant la maîtrise des objectifs, du cadre d'intervention et des exigences de service public.	Possibilité d'intégration de : <ul style="list-style-type: none"> objectifs quantifiés (tonnages réemployés, animation, insertion, accessibilité tarifaire) obligations de coopération avec les services déchets ou les acteurs locaux du BTP. 		La Brico-tech, Communauté de Communes de l'île d'Oléron (17) Nouveau service de la Régie Oléron Déchets (cadre de Services Publics Industriels et Commerciaux) depuis 2023, la plateforme a été mise en place dans un bâtiment à l'entrée d'une déchetterie professionnelle fréquentée par les artisans locaux, permettant une synergie entre les deux services. La plateforme comporte un magasin de matériaux de seconde main (collecte, tri, préparation, revente) et un espace partagé disponible à la location. La collectivité met à disposition 1,5 ETP à la Brico-tech pour l'animation du lieu et la collecte des matériaux ; à terme, l'objectif est de confier la gestion à un tiers, pour permettre la mobilisation de plus d'ETP et augmenter l'activité de la plateforme.



Clausier

Au-delà du seul contrat d'occupation, une convention de partenariat complémentaire pourrait intégrer des clauses stratégiques visant à sécuriser l'activité de la plateforme, notamment en matière d'approvisionnement.

Dans le cadre d'un AMI pour l'exploitation d'une plateforme de réemploi située sur une opération d'aménagement, la SPL Marne au Bois (94) étudie l'insertion de clauses – ou d'un accord-cadre – visant à flécher prioritairement vers la plateforme les gisements issus des futures démolitions. L'objectif est d'éviter que les matériaux à plus forte valeur ajoutée ne soient captés par d'autres acteurs intervenant sur les chantiers (démolisseurs, cureurs, etc.). Par ailleurs, la durée du bail ou de la convention est pensée pour couvrir la durée d'amortissement des investissements, et la SPL réfléchit à l'intégration de clauses de sortie sécurisantes en cas de fin anticipée du contrat via le remboursement ou le rachat des investissements réalisés si le contrat est interrompu prématurément.

Ces dispositifs, encore peu répandus, constituent des leviers structurants pour sécuriser les exploitants et gagneraient à être progressivement systématisés dans les projets de plateformes de réemploi portés ou soutenus par les acteurs publics.



Recommandations pour contractualiser

- ❑ **Eviter un cadre contractuel inadapté à l'horizon de développement de la plateforme** ; un contrat trop court ou excessivement précaire peut empêcher l'exploitant de se projeter, d'investir et d'amortir ses équipements. La convention doit être idéalement d'au moins 10 ans,
- ❑ **Clarifier la répartition des responsabilités en matière de travaux, d'entretien et de mise aux normes,**
- ❑ **Construire le cadre contractuel avec l'exploitant** selon ses attentes et ses capacités financières ; **limiter les clauses restrictives freinant l'évolution de l'activité** : certaines limitations contractuelles (interdiction d'accueil du public, de sous-location, etc.) peuvent empêcher l'adaptation du modèle dans un secteur économique encore émergent,
- ❑ **Renforcer le contrat par des clauses stratégiques complémentaires** : engagements sur l'approvisionnement, conditions de sortie anticipée et durée d'amortissement des investissements, etc.

3. Mettre en place un suivi et un accompagnement à l'évaluation de la plateforme

Les retours d'expérience montrent que la **mobilisation de ressources humaines dédiées au sein de la collectivité ou aménageur** est un facteur clé de réussite pour sécuriser la trajectoire de la plateforme dans la durée. Ce suivi permet à la fois d'objectiver les performances économiques, environnementales et sociales du dispositif, et d'anticiper les difficultés susceptibles de fragiliser son modèle.

① **Désigner un référent au sein de la collectivité ou de l'aménageur** : identifier un interlocuteur unique chargé du suivi de la plateforme, en assurant la continuité dans le temps pour éviter une dépendance excessive aux changements d'organisation interne. Ce référent doit être à l'interface des politiques déchets, économie circulaire, aménagement et commande publique. Le suivi et le reporting peuvent aussi être assurés par une AMO dédiée permettant d'alléger la charge du référent en phase de lancement et de mise en place.

② **Formaliser des bilans annuels partagés** associant la collectivité/aménageur et l'opérateur de la plateforme. Les données demandées doivent être co-construites avec la plateforme, selon sa capacité à les produire. Ces temps d'échange peuvent inciter la plateforme à **renforcer son suivi analytique interne, à fiabiliser ses données et à mieux qualifier ses flux** (gisements entrants, transformation, exutoires). Ils permettent également de dépasser une logique déclarative pour entrer dans une démarche d'évaluation partagée.

③ **Analyser les écarts et identifier les points de vigilance**. Un suivi régulier – sans être chronophage - permet d'identifier en amont les signaux susceptibles de fragiliser la plateforme : écarts entre prévisionnel et réalisés, points de saturation (stockage, débouchés, RH), signaux faibles (trésorerie tendue, allongement des durées de stockage, dépendance à quelques fournisseurs ou clients).

④ **Adapter les leviers d'action de la collectivité ou aménageur**. En identifiant ces points de vigilance suffisamment tôt, la collectivité ou l'aménageur peut adapter ses leviers d'action : ajustement des aides, appui à la recherche de débouchés, mobilisation de la commande publique, accompagnement à la diversification des activités. Au-delà du pilotage opérationnel, le suivi régulier favorise la mise en place d'un **processus de capitalisation**, nourrissant une logique d'**amélioration continue** du dispositif.



OUTIL 11 : TYPES D'INDICATEURS DE SUIVI

Un suivi trop lourd ou trop technocratique peut fragiliser les petites structures : les indicateurs doivent être proportionnés à la taille et à la maturité des plateformes, et évoluer dans le temps. Ce bilan annuel peut s'inscrire dans le cadre d'un soutien public de la collectivité ou aménageur.

Indicateurs économiques – selon niveau de confidentialité souhaité par la plateforme

- Valeur du stock (début et fin d'année) en € - indicateur clé de trésorerie
- Chiffre d'affaires ou répartition par activité (vente, logistique, conseil, etc.)
- Résultat d'exploitation
- Clientèle et public cible

Indicateurs de flux

- Tonnage entrant (par typologie & provenance)
- Tonnage sortant (par typologie & provenance)
- Durée moyenne de stockage par typologie de matériaux & taux de rotation du stock
- Tonnage réemployé VS jeté – taux de perte

Indicateur RH et productivité

- Nombre d'ETP et évolution des effectifs
- Tonnage reconditionné par ETP
- Taux de turn-over
- Part des dispositifs d'insertion ou contrats aidés

Indicateurs environnementaux

- Tonnes de CO2 évitées
- Typologie de matériaux réemployés



Recommandations pour mettre en place un suivi et accompagnement de la plateforme

- Désigner un référent unique et transversal au sein de la collectivité ou de l'aménageur, bien identifié
- Faire évoluer le cadre de bilan au rythme de la montée en charge de la plateforme.
- Eviter un suivi trop lourd ou inadapté à la maturité de la plateforme pour ne pas mobiliser des ressources disproportionnées et détourner la plateforme de son pilotage opérationnel
- Ne pas se limiter à une lecture déclarative des performances : adosser le suivi à une analyse des écarts et une mise en perspective pour permettre d'anticiper les difficultés et d'activer les leviers pertinents.

Se faire accompagner

La création d'une plateforme physique de réemploi constitue un projet transversal, situé à la croisée de l'urbanisme, de la logistique, de l'économie circulaire, du montage juridique et de la conduite du changement. Elle implique des arbitrages structurants dès les premières phases, alors même que les données disponibles sont souvent incomplètes, les modèles encore instables et les références limitées.

Dans ce contexte, le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisée en réemploi et économie circulaire constitue un levier déterminant pour sécuriser la trajectoire du projet. L'AMO ne se substitue ni à la décision politique ni au portage opérationnel, mais elle permet de sécuriser la trajectoire globale du projet, en apportant méthode, lisibilité et capacité d'arbitrage.

L'accompagnement ne relève donc pas d'un simple appui technique ponctuel : il s'inscrit dans une logique d'ingénierie de projet, indispensable pour des opérations encore innovantes, à forte transversalité et à fort niveau d'incertitude.

1 Sécuriser les choix stratégiques par l'expérience et le retour du terrain

L'un des apports majeurs d'une AMO réside dans sa capacité à éclairer les choix structurants en amont, en s'appuyant non seulement sur des compétences théoriques, mais aussi sur des retours d'expériences concrets issus d'autres territoires et projets comparables. Là où les porteurs publics peuvent manquer de références stabilisées, l'AMO apporte une lecture critique des modèles existants, de leurs conditions de réussite comme de leurs limites.

Ce regard extérieur et informé permet notamment :

- d'éviter des choix par défaut, comme la sélection d'un foncier opportuniste, mais inadapté au modèle économique retenu ;
- d'anticiper les effets de seuil liés aux volumes, aux typologies de matériaux ou aux capacités de stockage ;
- d'identifier précocement les risques juridiques, économiques ou organisationnels.

En croisant les enseignements tirés d'autres projets avec les spécificités locales mises en évidence dans les parties "Réaliser un diagnostic utile" et "Quel type de plateforme pour mon territoire ?", l'AMO contribue ainsi à construire des scénarios réalistes, adaptés au degré de maturité du territoire et à ses ressources effectives.



A **Lorient Agglomération (56)**, URBANOVA a accompagné la collectivité pour construire plusieurs scénarios de plateformes de réemploi (en termes d'ambition, de type d'exploitant, de matériaux, et de rôle de la collectivité) et les soumettre à une validation politique. Ce travail amont a permis d'enclencher le portage politique et d'associer tous les acteurs clés (bailleurs, MOA, collectivité).

2 Structurer un projet cohérent et l'inscrire dans son écosystème

Comme montré tout au long du guide, une plateforme de réemploi ne peut être conçue comme un objet isolé. Sa viabilité repose autant sur son insertion dans un écosystème territorial que sur ses caractéristiques propres. L'AMO joue ici un rôle essentiel de mise en cohérence entre les différentes briques du projet : foncier, modèle économique, montage juridique, gouvernance, articulation avec les politiques publiques locales.

Elle agit également comme facilitateur entre des univers souvent cloisonnés — services techniques, directions de l'aménagement, acteurs du BTP, structures du réemploi, ESS, financeurs — afin de dépasser une logique de silos et de favoriser une approche intégrée.

Un autre apport décisif de l'AMO réside dans sa capacité à mobiliser un réseau d'acteurs exploitants potentiels. À ce titre, l'AMO peut notamment :

- réaliser des études d'opportunité ou de faisabilité sur un foncier donné,
- auditer des projets soumis à la collectivité ou à l'aménageur,
- identifier un porteur de projet qui réponde aux objectifs de développement du réemploi du territoire.



A **Roubaix (59)**, URBANOVA et Cycle Up ont accompagné l'aménageur La Fabrique des Quartier dans l'étude de faisabilité d'une plateforme de réemploi sur un foncier donné pour valider le montage immobilier envisageable. Une fois ce dernier validé et financé, l'AMO a accompagné l'aménageur dans une phase de sourcing de preneurs et l'organisation d'un Appel à Manifestation d'Intérêt, qui a permis la sélection d'un industriel pour exploiter une plateforme de réemploi sur ce foncier.

3 Accompagner la mise en œuvre

L'intérêt du recours à une AMO ne se limite pas aux phases amont. En phase opérationnelle, elle permet également de fiabiliser et d'accélérer la mise en œuvre du projet. Elle appuie la rédaction des consultations, l'analyse des offres, la négociation des contrats et conventions, ainsi que l'articulation avec les dispositifs de financement présentés dans les sections relatives au soutien économique et à la contractualisation. Une fois la plateforme en activité, l'AMO peut contribuer à la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation.

L'AMO est d'autant plus utile qu'elle est mobilisée tôt, dès les premières réflexions, afin d'éviter de figer prématurément des choix difficilement réversibles. Pour autant, elle peut aussi être sollicitée de manière plus ciblée, pour auditer un projet existant, recalibrer un modèle économique fragilisé ou accompagner une évolution stratégique.

Le réseau « Territoires d'accueil du réemploi »

Conduite de mai 2025 à mars 2026 par URBANOVA et Cycle Up, l'étude nationale sur les modèles juridiques et économiques des plateformes de réemploi a permis de fédérer un ensemble d'acteurs engagés autour d'un constat partagé : **le développement du réemploi des matériaux du bâtiment suppose l'existence de plateformes dédiées, ancrées durablement dans les territoires, et l'implication active des collectivités et des aménageurs dans leur accueil et leur pérennisation.**

Dans le prolongement de cette étude, URBANOVA a souhaité structurer et animer un réseau national, intitulé « **Territoires d'accueil du réemploi** », visant à rassembler :

- des collectivités locales,
- des aménageurs,
- des acteurs opérationnels du réemploi,
- des réseaux et structures d'appui du réemploi,
- des financeurs et partenaires institutionnels engagés sur ces enjeux.

Ce réseau a pour objectif de favoriser la montée en compétence collective des territoires et le partage de pratiques opérationnelles, à travers notamment :

- une veille spécialisée et la diffusion d'informations ciblées,
- l'organisation de webinaires thématiques,
- la mise en relation et l'échange d'expériences entre ses membres,
- le partage de retours d'expérience sur l'implantation, l'accueil ou le développement de plateformes de réemploi,
- la mutualisation de ressources et d'outils, en lien avec les annexes du présent rapport.

Animé par URBANOVA, le réseau fonctionne de manière horizontale, sur la base des contributions de ses membres, qui y participent à titre individuel tout en représentant leur organisation.

Il se veut complémentaire des réseaux et associations existants, en se concentrant plus spécifiquement sur les enjeux fonciers, immobiliers et d'aménagement liés au déploiement du réemploi dans les territoires.

Retrouvez-nous sur [LinkedIn](#) !

ANNEXES

Liste des outils (Annexe 1)

OUTIL 1 : Ratios de matériaux réemployables par m ² de déconstruction	20
OUTIL 2: Cahier des charges d'une consultation amo économie circulaire et maîtrise d'œuvre de la plateforme réemploi des matériaux	22
OUTIL 3 : Prescriptions économie circulaire bâtiment réhabilité en annexe à la fiche de lot	23
OUTIL 4 : Guide aménageur : « Développer une stratégie d'économie circulaire à l'échelle d'un projet d'aménagement »	39
OUTIL 5 : Cahier des charges fonctionnel pour la construction d'une plateforme de réemploi	41
OUTIL 6 : Argumentaire à destination des propriétaires fonciers susceptibles d'accueillir des plateformes de réemploi.....	46
OUTIL 7 : Clauses réemploi intégrées dans un marché de déconstruction.....	61
OUTIL 8 : Recensement des sources de financements existants	72
OUTIL 9 : Appel à Manifestation d'Intérêt pour identifier l'exploitant de la plateforme – voir annexes	79
OUTIL 10 : Grille d'évaluation des candidatures – voir annexes	79
OUTIL 11 : Types d'indicateurs de suivi.....	85
OUTIL 12 : Lexique	

Liste des benchmarks détaillés (Annexe 2)

Plateforme A – la plateforme « à tout faire »

Plateforme B – le stockeur

Plateforme C – l'industriel

Plateforme D – le professionnel de la formation

Plateforme E – le spécialiste

Plateforme F – le vendeur

Bibliographie

- 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 clés 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.*