



11h45/Florent Michel

Publié le 28/01/2026

3F fait le point sur la réalité opérationnelle du réemploi de matériaux dans les chantiers de l'immobilier.

Le réemploi dans le bâtiment : entre ambition et réalité opérationnelle

Dans le secteur du bâtiment, le réemploi est passé en quelques années du statut d'innovation à celui de levier stratégique de la transition écologique. Si les discours enthousiastes se heurtent encore à la réalité des chantiers - freins logistiques, surcoûts, absence de cadre réglementaire - , des acteurs engagés ouvrent la voie et prouvent que ce modèle plus durable est non seulement possible, mais porteur d'avenir. Pour mettre en lumière ces pratiques encore émergentes, 3F a choisi de donner la parole à deux de ses collaboratrices, Pauline Claude et Élise Vaillant, ainsi qu'à Élise Mahieu, spécialiste du réemploi chez Ekopolis, le centre de ressources francilien pour le bâtiment et l'aménagement

durables, et partenaire de 3F.

Le paradoxe du réemploi : une nécessité écologique freinée par la réalité économique

Le réemploi dans le bâtiment désigne la **réutilisation** d'un produit, d'un équipement ou d'un matériau pour un usage similaire à sa fonction d'origine, sans transformation majeure. Contrairement au recyclage qui passe par une phase de déstructuration énergivore, le réemploi conserve l'intégrité matérielle et fonctionnelle des éléments. « C'est le choix le plus sobre, le plus efficace et le plus écologique pour le secteur du bâtiment », rappelle Élise Mahieu, architecte et experte en économie circulaire chez Ekopolis. Elle ajoute : « C'est un modèle qui ne se contente pas de limiter l'impact négatif du secteur, mais qui constitue une vraie source de création de valeur, notamment à travers les emplois locaux non délocalisables ».

L'urgence est réelle : en Europe, près de 50 % des ressources exploitées sont destinées au bâtiment, qui génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre en France . « Ce qui pousse les acteurs à s'engager malgré les contraintes, c'est la nécessité d'inverser la courbe de cette dette écologique qui se creuse chaque jour un peu plus. », souligne Élise Mahieu.

Pourtant la **réalité économique** actuelle reste complexe et constitue encore un frein à la généralisation du réemploi à grande échelle.

Pauline Claude, Cheffe de projet architecture et développement durable chez 3F, détaille trois types de **surcoûts** : la logistique (transport, stockage, manutention), la traçabilité et l'assurance pour garantir la performance des produits réemployés, ainsi que le temps supplémentaire nécessaire aux diagnostics et à la coordination. Les sujets de réemploi de façades dans la construction neuve cristallisent particulièrement ces difficultés. Pauline Claude en témoigne, « c'est un champ que nous avons testé à plusieurs reprises et qui s'avère effectivement **complexe** : l'enjeu d'image architecturale, combiné aux exigences structurelles, acoustiques et thermiques, génère une forte frilosité de la part des bureaux de contrôle et des assureurs vis-à-vis de ce type de matériaux. » Une frilosité qui pèse aujourd'hui sur l'équilibre économique des projets, mais qui n'a pas vocation à perdurer.

Élise Vaillant, responsable RSE chez 3F, le souligne, « à mesure que le réemploi se développe, se structure et se sécurise, ce qui relève encore aujourd'hui de l'expérimentation est appelé à se généraliser ». Une trajectoire bien connue de **l'innovation**, qui veut que les acteurs pionniers assument les coûts initiaux pour permettre, à terme, une viabilité économique à grande échelle.

Comment alors généraliser une pratique qui coûte plus cher et prend plus de temps, même si elle est écologiquement indispensable ?

La preuve par l'exemple : quand les pionniers démontrent la viabilité

La réponse vient des opérations pilotes qui prouvent déjà que le modèle bascule. Sur le territoire francilien, les pratiques ont évolué vers des modèles circulaires, « guidés par la réglementation d'une part, mais surtout par des acteurs engagés comme 3F », précise Élise Mahieu.

À Aubervilliers, l'opération ZAC Port Chemin Vert, livrée en 2025 par 3F, illustre particulièrement ce basculement. De nombreux équipements de réemploi ont été intégrés : boîtes aux lettres, faïence,

baignoires, WC, lavabos, portes alvéolaires, accroches vélo, caillebotis et plinthes, atteignant 3,2 % de matériaux réemployés dans la construction (part du montant des travaux dédiée à la fourniture en réemploi) et 40 % dans l'aménagement extérieur. Opération pilote du projet de recherche européen FCRBE, dédié au développement du réemploi des matériaux de construction dans le secteur du BTP à l'échelle de l'Europe du Nord-Ouest, elle a démontré qu'il était possible d'anticiper les seuils réglementaires 2025 de la RE2020 tout en intégrant massivement le réemploi, sans générer de surcoûts significatifs.

Cette dynamique ne se limite pas à la construction neuve et s'exprime dans certains projets de réhabilitation, où le bâti existant peut devenir un véritable gisement pour les filières du réemploi.

À Paris, la réhabilitation de la résidence Didot (14^e arrondissement), portée par 3F, constitue à ce titre un exemple emblématique. Menée en site occupé, cette opération de rénovation énergétique de 636 logements a permis d'identifier et de valoriser différents gisements de matériaux issus de la déconstruction. Garde-corps en aluminium, panneaux de façade, laine de roche, gravillons ou encore éléments de menuiserie ont ainsi fait l'objet de démarches de réemploi in-situ, et sur un autre chantier mené à Corbeil-Essonnes.

Et cette dynamique se déploie sur l'ensemble du territoire.

À Mazamet (81), 3F Occitanie a mené en 2023 sa première opération de déconstruction avec réemploi : 305 menuiseries PVC (571 m²), 155 équipements sanitaires et des poutres en bois massif ont été acheminés vers la ressourcerie La Grande Conserve à Lodève (34). « L'enjeu n'est donc plus d'expérimenter, mais de déployer ces pratiques à grande échelle », affirme Élise Vaillant.

Les infrastructures qui transforment l'exception en norme

Pour ce passage à l'échelle, deux leviers se révèlent décisifs : les outils numériques et les politiques territoriales.

Le premier défi reste le **sourcing**. « Identifier, qualifier et sécuriser les gisements à un instant T, c'est une tâche qui s'avère compliquée », explique Pauline Claude. L'offre reste morcelée, avec des volumes irréguliers et difficilement prévisibles. Face à cet éparpillement, BTP Match, plateforme lancée à l'été 2024 par la Métropole du Grand Paris et ses partenaires, agrège pour la première fois les données relatives aux matériaux de réemploi disponibles : nature des produits, volumes, localisation et temporalité des gisements. « C'est la pièce manquante du puzzle que le secteur attendait », estime Élise Mahieu. « C'est un véritable service public digital à la différence des modèles privés qui existaient jusqu'ici ». L'outil centralise la donnée et permet aux territoires de développer des stratégies d'économie circulaire cohérentes.

Les **politiques territoriales** accélèrent également le mouvement. Les Établissements publics territoriaux du Grand Paris, Plaine-Commune et Est-Ensemble ont créé des chartes d'économie circulaire fixant des objectifs de réemploi pour toutes les constructions neuves. « C'est très sérieusement suivi », note Pauline Claude. Ces politiques ont permis aux acteurs de monter en compétences et de démontrer la faisabilité de ces démarches.

Un changement de mentalités s'impose aussi. « Un produit de réemploi, ce n'est pas simplement de l'occasion » insiste Élise Mahieu. C'est un élément identifié, déposé soigneusement, nettoyé, réparé,

reconditionné, contrôlé et testé selon des protocoles validés par les bureaux de contrôle. « Il faut arrêter d'imposer au réemploi des choses qu'on ne demande même pas au neuf », conclut-elle. Pour les bailleurs sociaux, l'enjeu est aussi de faire évoluer la perception des usagers, en communiquant sur la qualité et la traçabilité des produits réemployés.

L'investissement d'aujourd'hui, la norme de demain

Des entreprises de travaux développent désormais leurs propres filières et font du réemploi un argument commercial. Entre acteurs engagés et filières qui se structurent, le passage de l'expérimentation à la **généralisation** est en marche. « C'est un pari d'autant plus stratégique que les ressources se raréfient et que la dette écologique du bâtiment ne cesse de croître. » souligne Elise Vaillant.

Le réemploi n'est pas seulement une pratique vertueuse : c'est un investissement dans un modèle économique plus résilient, plus sobre et plus juste, qui valorise les **ressources existantes** plutôt que d'en extraire de nouvelles. En s'engageant concrètement sur ses opérations, 3F s'inscrit parmi les acteurs qui transforment ces principes en pratiques opérationnelles. Les pionniers d'aujourd'hui construisent les standards de demain.