Cette fiche synthétise les échanges de l'atelier "Comment organiser le réemploi en tant que Maître d'œuvre ?" des Rencontres Régionales du Réemploi dans le Bâtiment du 6 juin 2025, organisées par le Club Réemploi Bâtiment Normandie, l'Ademe Normandie et la Région Normandie.

Intervenant·e·s : Etienne Lemoine (Architecte - MWAH), Sylvain Teissier (Economiste de la construction - Echos), Mathieu Bruez (BE structure - A-BAC), Brice Canaud (plateforme de réemploi - PERMAC)

Version du 3 juillet 2025

Photo Olso Réemploi

L'organisation du réemploi en tant que Maître d'Oeuvre

Les maîtres d'œuvre sont au cœur des projets, tenant le crayon de la conception et menant les travaux d'exécution, tentant de concilier les demandes du maître d'ouvrage et les contraintes des entreprises. Penser l'intégration de réemploi dans leur méthodologie est donc essentiel pour la **qualité et la bonne conduite du projet**.

Piloter son projet en prenant le minimum de risques

Il est souvent recommandé de **déployer le réemploi pas à pas**, en commençant par des matériaux simples, notamment de second œuvre. Ne causant aucune problématique assurantielle, de surcoût ou d'approvisionnement, nombre de ces matériaux peuvent aisément être intégrés sans transformer substantiellement les manières de concevoir un projet, de rédiger les clauses de marchés ou d'exécuter les travaux. Cette approche donne plus de chances de réussite au projet de réemploi, construisant un socle de références sur lesquelles s'appuyer pour de futures opérations.

Le réemploi nécessite, pour se mettre en place sereinement, une bonne **anticipation de la logistique**. Si le réemploi se fait *in situ*, le stockage peut se faire sur le site même du chantier, ou sur un autre site de la maîtrise d'ouvrage. Si le réemploi se fait *ex situ*, une bonne coordination entre le chantier donneur et le chantier receveur, ou l'intermédiaire d'une plateforme peuvent aider

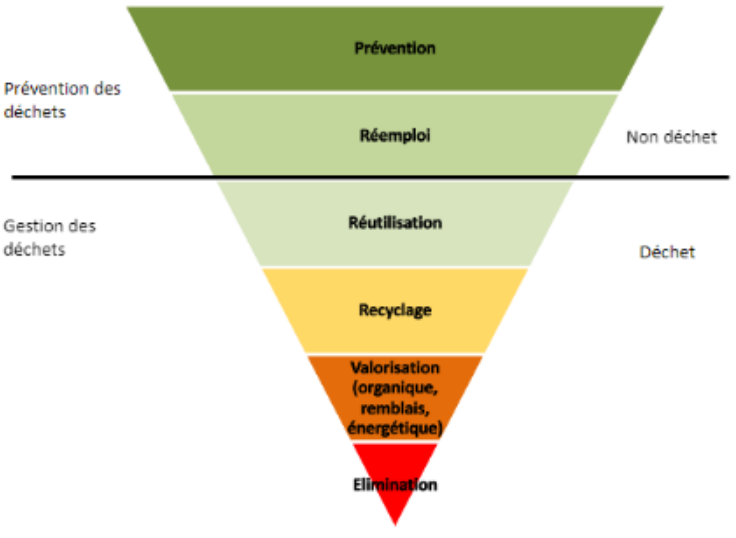
Dès le démarrage du chantier, **il est important que le maître d'œuvre s'assure que les intervenants aient bien compris les clauses**. En effet, celles-ci n'ont pas forcément été bien lues ou bien comprises par les entreprises, et les personnes qui interviennent sur le chantier ne sont souvent pas celles qui ont rédigé les offres. Une mauvaise compréhension des clauses peut générer des tensions sur la fourniture, la levée de certaines options et les rémunérations associées, ou encore la propriété des matériaux déposés.

Enfin, valoriser le "déjà-là" dans un projet, au-delà des bénéfices trouvés sur la qualité du projet et la valorisation du patrimoine, peut également être une source de **réduction de risques d'approvisionnement**, particulièrement ces dernières années où les chaînes logistiques globalisées ont pu êtres mises en tension par les conflits géopolitiques, le blocage du canal de Suez ou un renchérissement du coût du transport en containers.

La connaissance des matériaux comme socle

Le réemploi passe tout d'abord par un diagnostic des ressources existantes, permettant de les caractériser tant dans leur état que dans leurs potentialités. Selon les matériaux, cela peut impliquer un important travail documentaire pour connaître l'historique du bâtiment : qui l'a construit, comment, d'où proviennent les matériaux utilisés, quels ont été les événements potentiellement traumatisants pour la structure… Cette connaissance permet de sécuriser le réemploi sur site et hors site, d'identifier d'éventuels renforcements ou prescriptions d'usage. Au-delà du réemploi, cette expertise accompagne tout travaux de rénovation de l'existant, permettant au maître d'ouvrage d'être plus précis dans son projet tant dans ses aspects esthétiques que techniques ou économiques.

Le **diagnostic PEMD, obligatoire pour les démolitions et rénovations d'ampleur, doit se mener de façon itérative, et en croisant les regards pour appliquer aux matériaux le mode de traitement adéquat et ne pas gaspiller de ressources**. Utile dès le programme pour préciser certaines potentialités ou contraintes d'usage et pour calibrer les attentes à formuler vis-à-vis du maître d'oeuvre dans la



Source : INEC

prise en compte du réemploi, il doit être complété tout au long de la phase d'études, parfois jusqu'à un pré-curage pour affiner la connaissance d'éléments non visibles. La caractérisation du matériau doit aussi s'affiner au regard du projet, des usages et des normes qui lui seront applicables dans sa seconde vie : cela implique un croisement de compétences et une association du maître d'ouvrage pour mieux connaître l'histoire des matériaux et caractériser au mieux leur potentiel de réemploi.

Le réemploi, et la réhabilitation de manière générale, nécessite donc d'**accorder plus d'importance au diagnostic**, et de s'appuyer pour cela sur des compétences diverses : spécialistes du réemploi, architectes, économistes, ingénieurs structure… L'architecte, ayant un profil généraliste, doit s'appuyer sur des compétences spécifiques pour concevoir son projet, qui ne doivent pas apporter catalogue de solutions techniques théoriques, mais des propositions contextualisées, ancrées dans le projet. Le diagnostic devient dès lors plus coûteux car il convient de le valoriser à sa juste valeur dans l'économie du projet.

Le réemploi réinvente l'acte de bâtir

En remettant la matière au cœur de l'acte de bâtir, le réemploi contribue à une réinvention de l'architecture qui retrouve ainsi son sens premier. **L'architecte vient dessiner avec la matière plutôt que construire un dessin**, il imagine son projet à partir de ce qui est déjà là, plutôt qu'avec une matière virtuelle connue uniquement à travers des catalogues de fournisseurs. Le réemploi devient alors un support de créativité, pour le maître d'œuvre bien sûr, mais aussi potentiellement pour le maître d'ouvrage et les usagers et pour les entreprises elles-mêmes. La maîtrise d'ouvrage est alors invitée à reconsidérer la valeur de la matière, en visitant chantiers de référence et plateformes, et en communiquant sur les démarches de réemploi.

Ce sens retrouvé peut être l'occasion d'une **montée en compétences et d'une transmission de valeurs** positives autour du projet de construction ou de réhabilitation. En concevant son projet, le maître d'œuvre doit **décrire plus précisément les processus d'exécution** afin de rassurer les entreprises, sécuriser les démarches et les matériaux. Cela passe notamment par des notices graphiques, devant être suffisamment considérées dans la hiérarchie des documents contractuels.

De nouvelles compétences : les formations réemploi à destination des architectes

L'école d'architecture de Normandie (ENSAN) est impliquée depuis plusieurs années sur le réemploi pour intégrer ces enjeux dans la formation initiale des architectes. Ces actions vont se poursuivre et s'étendre avec l'Université Le Havre Normandie dans le cadre du projet Grand Chantier qui vise à déployer expérimentations, formations et productions de réemploi sur l'axe Seine .

Pour la formation continue, l'Ordre des Architectes, FORM'A et le CREPA organisent depuis 2023 des formations de deux jours sur le réemploi dans le bâtiment, avec Olso Réemploi.

Plus d'informations

Le réemploi contribue également à une **transformation complète des processus classiques de maîtrise d'œuvre**. Il redonne de la valeur au diagnostic, oblige à poser en amont des études de conception des questions matérielles habituellement étudiées en phase PRO, et à se préoccuper de l'après : l'entretien, la réparabilité et la réemployabilité future des matériaux utilisés dans le bâtiment. Pour des matériaux de réemploi sortant des cadres très classiques, ou pour des volumes importants, **un contact doit être pris le plus en amont possible avec les plateformes de réemploi** afin de simplifier les circuits logistiques, de sécuriser les approvisionnements et d'identifier des opportunités complémentaires. Identifier les matériaux de réemploi en amont permet également d'anticiper les problématiques de contrôle technique et d'assurance pour les matériaux qui le nécessiteraient.

Débat - Conception-réalisation : faut-il changer la manière de concevoir les projets ?
Le marché de conception-réalisation est un marché de travaux permettant à l'acheteur de confier à un opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux. Pour la commande publique, cela ne peut concerner que des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique ou la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur rendant nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage. La pertinence de ce montage juridique pour l'intégration de réemploi fait débat :

Côté pour - Sur le réemploi, cette approche peut apporter un cadre intéressant de dialogue, en associant les entreprises de travaux dès la conception. Si les objectifs de réemploi sont bien définis dans le programme, et/ou pour des demandes assez techniques de mise en œuvre, la souplesse permet d'anticiper de nombreuses problématiques organisationnelles. Une expérimentation est en cours avec Habitat 76.

Côté contre - Dans ce cadre, l'entreprise se trouve dans un modèle où l'économie passe avant la qualité, car sa rémunération est liée à sa capacité à tenir le budget. Dans les grands projets, le maître d'œuvre n'est souvent que sous-traitant de l'entreprise générale de travaux, et elle doit s'adapter à un projet qui n'est pas le sien et dans lequel le réemploi risque d'être anecdotique.

Enfin, le réemploi invite à **raisonner le projet en coût global**, à la fois pour valoriser la qualité et la réparabilité des matériaux utilisés, mais aussi pour valoriser les bénéfices sociaux et environnementaux d'un projet qui ne peut plus être considéré que par l'enveloppe budgétaire qui lui est allouée. En effet, le réemploi est souvent moins cher que le neuf à qualité égale, ce qui rend nécessaire la considération de la qualité des matériaux, se traduisant souvent par une durabilité plus grande et donc des économies de fonctionnement. Il faut aussi savoir en apprécier les bénéfices environnementaux (économies de ressources, bilan carbone), socio-économiques (création d'emplois locaux, insertion, chantiers

participatifs), et culturels (matériaux à forte valeur patrimoniale, mise en récit du projet), qui peuvent contrebalancer les surcoûts financiers du réemploi, par ailleurs souvent négligeables à l'échelle du projet.

Qui sommes-nous ?

Le Club Réemploi Bâtiment Normandie réunit depuis sa création en 2019 plus d'une centaine d'acteurs de la filière du réemploi dans le bâtiment : plateformes de matériaux, bureaux d'études, architectes, maîtres d'ouvrage, etc. Il exerce plusieurs missions clefs de tête de réseau régional du réemploi dans le bâtiment : animation d'un réseau, représentation et promotion de la filière, information et outillage et coordination de coopérations régionales.

Il est soutenu dans son développement par l'Ademe, la Région Normandie et Valobat.

Plus d'informations sur crbnormandie.fr