



Récupération de briques issues d'une démolition © La Fabrique des Quartiers

LA FABRIQUE DES QUARTIERS

Des opérations de réemploi à petite échelle à haut potentiel de reproductibilité

À propos - La SARL La Fabrique des Quartiers revitalise des quartiers d'habitat anciens en métropole lilloise, principalement constitués de maisons ouvrières du début du 20e siècle.

Challenges - Repenser la gestion de fin de vie des bâtiments. Contribuer au développement des filières de réemploi. Faire évoluer les pratiques d'une organisation en menant en parallèle une réflexion stratégique et des tests de terrain.

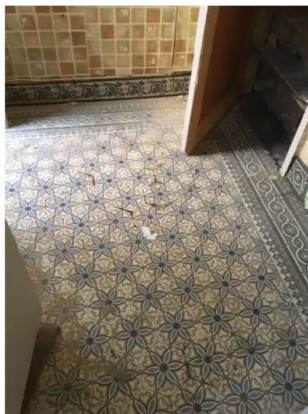
Matériaux concernés - Carrelage en céramique, radiateurs en fonte, portes intérieures, tablettes de cheminée, lavabos.

Lille - FR - 2020/2021 - Marché public

Taille du projet : Maisons de ville - Partenaire FCRBE : [Rotor asbl](#) - Maîtrise d'ouvrage : [La Fabrique des Quartiers](#) - Revendeur de carrelages : [Antique déco](#) - Entreprise de réinsertion : [La Fabrique de l'Emploi](#) - Conception pour le projet de la rue Sainte Aldegonde : [Atelier Nicolas Pereira](#) - Reprise des briques de verre : [Rotor DC](#)



< Typologie de maisons et d'aménagements transformés © La Fabrique des Quartiers



Au sein de La Fabrique des Quartiers, un groupe de travail a pour mission d'intégrer une démarche d'économie circulaire dans l'ensemble de leurs opérations. La plupart des travaux concernent la même typologie de bâtiments et de matériaux de construction. L'opération pilote menée avec Rotor est donc d'emblée pensée avec la perspective que les nouvelles approches ainsi testées puissent ensuite être systématisées à l'ensemble de leur parc immobilier.

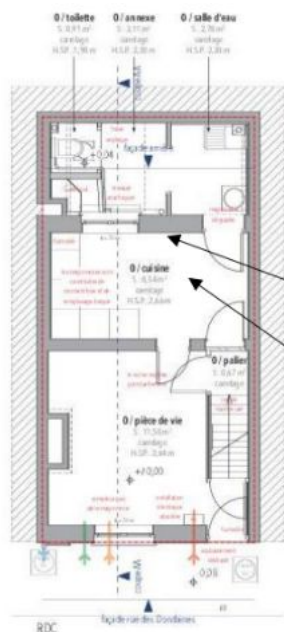
L'objectif est d'alimenter la réflexion stratégique en cours en testant des objectifs réemploi à petite échelle sur plusieurs sites pilotes. Plusieurs expérimentations ont donc eu lieu, au sein de trois "opérations test".



< *Façade d'une des trois maisons, Lille*
© La Fabrique des Quartiers

Opération test 1 : extraction de matériaux dans 3 maisons de ville

La première opération test se déroule en septembre 2020. Elle vise à récupérer divers lots de matériaux dans trois maisons situées à proximité les unes des autres. Dès le début du projet, La Fabrique des Quartiers souhaite impliquer si possible des acteurs de l'économie sociale et solidaire, car la redynamisation des quartiers fait aussi partie de sa mission.


Matériau : Plinthes en carreaux de ciment

Quantité : environ 5 ml
Dépose : sur terre-plein
Etat : Bon état
Exposition : intérieur
Filière : Dépose pour réemploi


Matériau : Carrelage en carreaux de ciment

Quantité : environ 8 m²
Dépose : sur terre-plein
Etat : Bon état
Exposition : intérieur
Filière : Dépose pour réemploi

< Extrait de l'inventaire du 22 rue Dondaines à Lille © La Fabrique des Quartiers

Les équipes de la Fabrique réalisent elles-mêmes un inventaire des carrelages, qu'elles envoient à plusieurs opérateurs identifiés sur Opalis.eu.

L'entreprise Antique Déco marque son intérêt, et propose deux solutions alternatives :

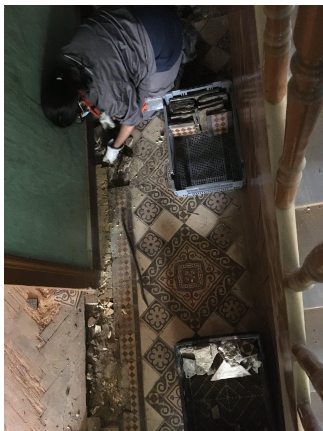
- Soit elle assure la dépose elle-même, et rachète alors le lot au prix de 5€/m².
- Soit la dépose est faite par un autre prestataire et livrée sur son site, auquel cas elle s'engage à reprendre le lot pour 15€/m².



< Formation à l'extraction des carrelages © La Fabrique des Quartiers

Au cours des discussions, une troisième piste émerge : confier les opérations de démontage à une entreprise en économie sociale et solidaire (ESS).

Antique Déco intervient dans ce contexte pour superviser le démontage et transmettre à l'entreprise en ESS le savoir-faire nécessaire à une telle opération. L'opération est un succès. La structure d'ESS indique néanmoins que, en l'état, ce type d'opération n'est pas économiquement viable pour elle pour de si petites quantités (voir page suivante).

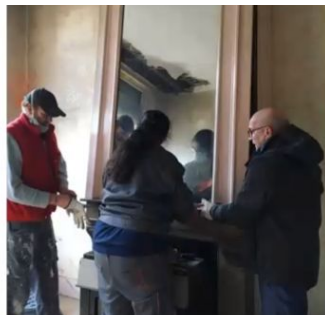




< Ouvrier déposant du carrelage © La Fabrique des Quartiers

Quelques contraintes émergent de la pratique :

- Le système de pose des carreaux était différent pour les 3 maisons.
- Le démontage des carreaux génère beaucoup de restes liés aux mortiers. La poussière a gêné le diagnostiqueur amiante intervenu ensuite.
- Le fractionnement de l'opération (dépose, conditionnement, transport) a étalé son exécution sur un mois.
- L'eau et l'électricité étaient déjà coupées, ce qui était contraignant pour les ouvriers.



< Évacuation de matériaux en vue de leur réemploi © La Fabrique des Quartiers

Les marchés de réhabilitation organisés par la Fabrique intègrent une mission de “diagnostic réemploi”, avec une obligation de dépose soigneuse pour les lots identifiés.

Dans cette opération test puis dans les suivantes, cela a permis le démontage de plusieurs lavabos, du marbre des cheminées, d’une frise de carrelage et des encadrements de porte. Ces éléments ont été stockés et seront réemployés dans d’autres opérations de la Fabrique. Certaines menuiseries ont aussi été récupérées par une autre entreprise sociale, dans le cadre d’une expérimentation menée avec l’entreprise Saint-Gobain.

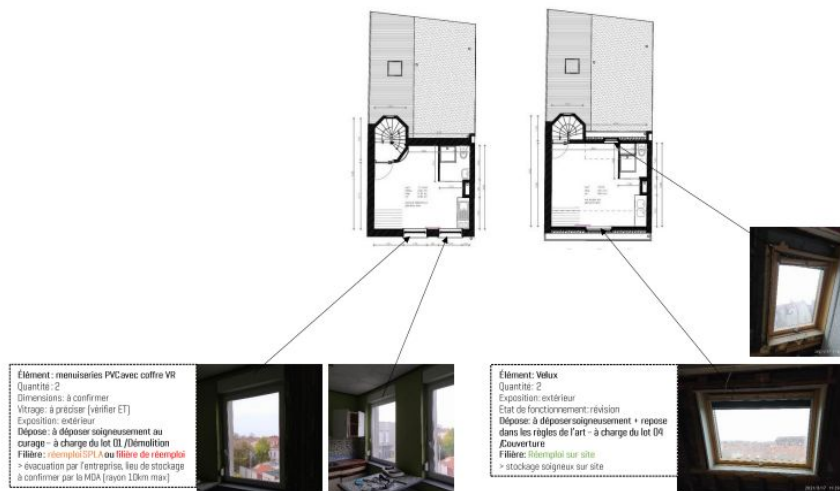




*< Façade de la maison à réhabiliter,
rue Sainte Aldegonde à Lille © La
Fabrique des Quartiers*

**Opération test 2 : intégration de
matériaux de réemploi dans les
opérations de réhabilitation**

La seconde opération se déroule d'avril 2021 à janvier 2022, L'ambition est ici de croiser plusieurs sources de réemploi, d'une part en réintégrant les matériaux précédemment extraits et stockés, d'autre part en acquérant des matériaux auprès de filières réemploi.



Gisement : Vases et lavabos

Disponible pour réemploi
→ lieu stockage à confirmer

Provenance : 18 Bouvines (1u) + 40 Ph. de Cornines (3u) + 6 Cité Bocquillon (2u + 1 bidet)



Inventaire des ressources Mai 2021

< *Façade de la maison à réhabiliter, rue Sainte Aldegonde à Lille © La Fabrique des Quartiers*

Le marché de travaux prévoit :

- la dépose précautionneuse de certains éléments (lavabos et châssis équipés de volets roulants).
- la pose de sanitaires et menuiseries intérieures récupérées dans de précédentes opérations et stockées dans un lieu tiers.
- l'achat et pose par l'entreprise d'éléments disponibles sur le marché du réemploi : des pavés pour la terrasse et des lattes de parquet.
- la pose de bardage bois acheté à part (voir page suivante).

Il inclut en annexe l'audit réemploi du site, ainsi qu'un inventaire des matériaux précédemment extraits et disponibles pour le réemploi.



< Visite de l'entreprise Bois Environnement, qui produit habituellement du bois de chauffage à partir de bois de récupération © La Fabrique des Quartiers

Le bardage en bois de réemploi élève encore d'un cran l'ambition du projet. Il sera en effet acquis directement par LFQ (possible car la valeur du lot est inférieure à 40.000 €). Cette fourniture pose en effet plusieurs défis, la maîtrise d'ouvrage préfère garder la main dessus pour cette première expérimentation.

A la recherche de fournisseurs, l'équipe visite une entreprise de bois de chauffage à Dunkerque. Celle-ci est d'accord pour tenter de rassembler un lot de bois de réemploi adapté au bardage.



< Propositions d'usage et mise en oeuvre des lames de bardage de réemploi élaborées par l'architecte © Agence Nicolas Pereira Architectes

L'entreprise de construction sera uniquement chargée de la pose : cela implique des questions d'assurances. Dans ce cadre, LFQ collabore avec le bureau de contrôle Alpes Contrôle qui indique en amont quelles seront les exigences techniques à documenter pour ce lot.

L'architecte adapte sa conception en prévoyant plusieurs options. Une entreprise de construction en ossature bois, impliquée en tant que consultante, apporte aussi son expertise technique sur le choix des essences et des procédés.



< Façade du bâtiment, rue Marie Buisine à Roubaix © La Fabrique des Quartiers

Opération test 3 : extraction de matériaux vers les filières réemploi avant la démolition du bâtiment

La troisième opération porte sur un site destiné à une démolition totale. Il s'agit d'une ancienne crèche, construite dans les années 50. Certains matériaux remarquables y sont repérés.



< Radiateurs de l'ancienne crèche rue Marie Buisine à Roubaix © Rotor

Dans le diagnostic déchet, le prestataire souligne les possibilités de réemploi à la demande de la LFQ. Les radiateurs seront récupérés par un fournisseur spécialisé (Radiastyl). Le constat est fait que les radiateurs en fonte sans pieds intéressent moins les revendeurs (car trop lourds pour les cloisons légères, donc peu de demande). La MOA identifie donc une nouvelle action à systématiser : commander des éléments similaires à ceux extraits en amont, afin de maintenir une demande en aval.



< Éléments visés pour une dépose en vue de réemploi (briques, radiateurs, dalles de plafond) © Rotor

D'autres éléments seront récupérés : la hotte de cuisine, les distributeurs (de savon et serviettes) et environ 600 briques de verre sont aussi démontées et remises en vente à titre expérimental par Rotor DC. Ce matériau ne dispose pas de filière réemploi structurée aujourd'hui mais sa valeur potentielle en fait un bon candidat.

Les plafonds suspendus, en revanche, n'ont pas encore trouvé de repreneur, étant donné la valeur assez basse du matériau.



< Test de démontage des briques en verre (à gauche), dépose (à droite), annonce de la vente (en bas) © Rotor DC

Pour la dépose des briques, un test de démontage permet d'estimer la faisabilité de l'opération. Les 180 briques sont ensuite nettoyées puis remises en vente par Rotor DC. Le bilan de l'opération est positif, malgré son caractère expérimental (donc forcément plus coûteux) : les matériaux trouvent facilement preneurs sur le marché du réemploi et permettent de balancer le coût de la dépose. Il n'est toutefois pas certain que des briques de verre moins iconiques assurent la même rentabilité.



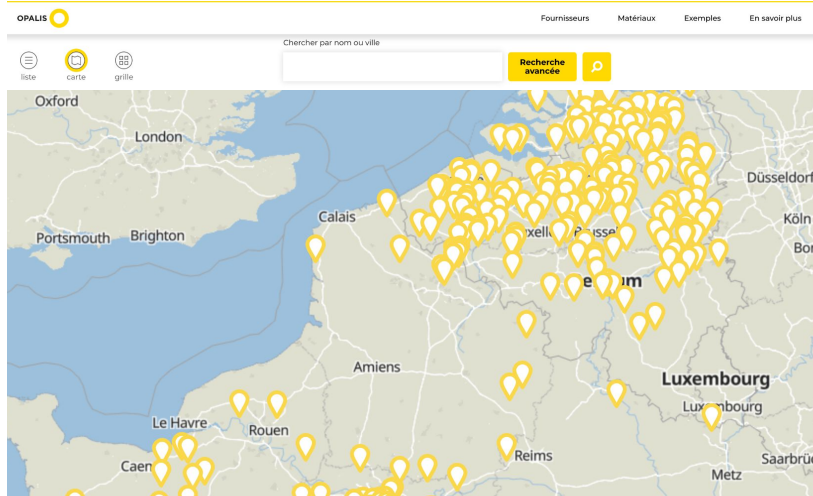


< Visite de Antique Deco, revendeur de matériaux de réemploi local. © La Fabrique des Quartiers

Démarche globale

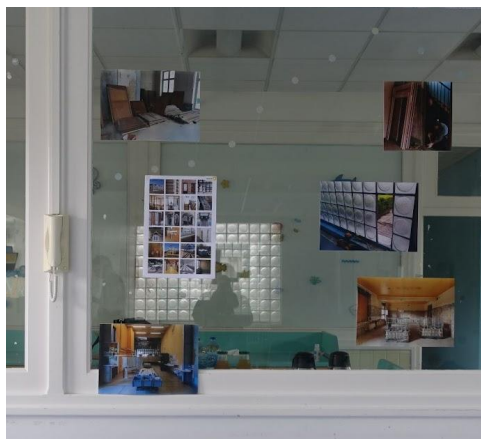
Ces trois opérations test ont permis aux équipes de se former par la pratique et d'acquérir une compréhension très fine des enjeux en matière de réemploi. Elles s'intègrent donc dans une démarche globale, qui vise à faire évoluer les pratiques de l'organisation, mais aussi à influencer les pratiques des autres acteurs du territoire.

Le groupe de travail est notamment allé visiter plusieurs fournisseurs établis dans les environs. Cela leur a permis de mieux comprendre leur métier et de construire avec ces entreprises une relation à plus long terme en vue de systématiser la récupération de certains matériaux.





**< Journée bilan de l'opération pilote :
matinée de restitution sur le site de
l'ancienne crèche, suivie d'une
après-midi de discussion sur le plan
d'action avec le groupe de travail
Economie Circulaire © Rotor**



Le mardi 13 juillet se déroule une matinée de restitution pour présenter l'ensemble du travail accompli durant l'année écoulée aux équipes de La Fabrique des Quartiers. Devant 15 personnes (soit environ la moitié de l'organisation), trois membres du groupe de travail ont présenté les nombreuses expérimentations menées, qui ont permis d'ouvrir la discussion sur les enjeux de réemploi.

SPLA LFDQ



3/ LES ACTIONS ASSOCIEES ET LEUR MISE EN ŒUVRE

Objectif	N°	Action	Priorité
Structurer une stratégie économie circulaire à travers des outils communs	1	Intégrer la charte Chantiers à Faibles Nuisances spécifique à la SPLA LFDQ comme base des pièces marchés documentée et partagée.	1
	2	Mettre en place une boîte à outils	1
	3	Formaliser des retours d'expériences sur la prévention et la gestion des déchets	2
Quantifier et piloter les objectifs par matériau via l'amélioration de la traçabilité des PMD	4	Mettre en place un cahier des charges précis pour la réalisation du diagnostic PMD	1*
	5	Réaliser les récolements et analyser les écarts	1*
	6	Suivre les taux de valorisation de l'ensemble des opérations de la SPLA LFDQ	2
Engager et responsabiliser les MOE et les entreprises de travaux à travers les pièces des marchés	7	Travailler des clauses incitatives pour mobiliser les MOE	1
	8	Travailler des clauses incitatives pour mobiliser les entreprises de travaux	1
	9	Systématiser la demande de réalisation de SOGED pour les réhabilitations	2
Développer le réemploi avec l'appui des MOE	10	Faire évoluer les objectifs de réemploi avec les MOE	3
	11	Pérenniser et étoffer les actions de réemploi	3

< Extrait du rapport transmis à la direction de La Fabrique par le groupe de travail Economie Circulaire

L'opération pilote a planté les graines d'une stratégie amenée à se déployer à l'avenir. Parmi les défis à relever, on retrouve les questions de stockage, de délais et de montée en connaissance des entreprises. Pour la Fabrique, l'année à venir sera consacrée à la capitalisation des apprentissages de l'opération pilote : systématisation des actions testées, partage en interne des méthodes et documents, création d'indicateurs simples... L'objectif est de constituer un catalogue d'expertise. Leurs efforts pour contribuer à la création de partenariats avec des acteurs locaux seront poursuivis.

- Le réemploi suppose des formes de connaissances et d'expertise qui gagnent à être construites progressivement et sur la durée.
- Pour une organisation qui gère un large patrimoine bâti, il est intéressant de chercher à systématiser les outils utiles au réemploi.
- Une maîtrise d'ouvrage déterminée peut avoir une incidence notable sur le développement des filières locales : stimuler la demande, contribuer à développer de nouveaux services, assurer de la transmission d'expertise, etc.
- Certains fournisseurs de matériaux peuvent intervenir de différentes façons dans un projet : outre la fourniture de matériaux, ils peuvent également en assurer la reprise mais aussi donner des conseils voire même superviser d'autres intervenants.