

## Retour d'expérience : Réemploi de briques

Pilote : Ville de Roubaix, Service Maintenance Performance Bâtementaire et Sinistres

Opération : Déconstruction de 6 maisons de courée en vue du réemploi de briques pleines en terre cuite



<b>1. Contexte</b> .....	2
1.1. Introduction .....	2
1.2. Informations générales.....	3
1.3. Gouvernance et acteurs .....	3
1.4. Nature du chantier.....	4
1.5. Matériaux réemployés .....	4
1.6. Type de réemploi et logistique .....	4
1.7. Calendrier.....	4
1.8. Quantités et tonnages réemployés.....	4
<b>2. Opération</b> .....	5
2.1. Stratégie de réemploi .....	5
2.2. Méthodologie .....	5
2.3. Difficultés rencontrées et mesures correctives.....	8
<b>3. Sujets divers</b> .....	8
3.1. Assurance et conformité .....	8
3.2. Aspects financiers .....	8
3.3. Changement de pratiques et sensibilisation .....	8



Pour des raisons de simplification, le terme « réemploi » est utilisé pour désigner les pratiques de « réemploi, de réutilisation et de préparation en vue d'une réutilisation ».

## 1. Contexte

### 1.1. Introduction

Le projet porte sur la déconstruction de 6 maisons de courée, situées rue de Denain à Roubaix, datant des années 30 du 20ème siècle. Ces maisons sont déconstruites dans le cadre de la politique de la Ville de dédensification urbaine et de création d'espaces végétalisés.

Les maisons de courée sont des habitations typiques du patrimoine ouvrier de Roubaix, construites principalement à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle. Construites en briques pleines locales, ces maisons utilisent un mortier traditionnel à base de torchis, mélange de terre argileuse et de fibres végétales, facile à enlever et à nettoyer. Les briques, fabriquées dans les nombreuses briqueteries régionales de l'époque, sont connues pour leur robustesse, leur durabilité, la facilité de leur dépose, nettoyage et leur potentiel de réemploi.

Le projet est porté par le Service Maintenance Performance Bâtimentaire et Sinistres de la Ville de Roubaix. La Ville de Roubaix a une forte volonté de développement des pratiques de réemploi des PMCB dans le cadre de leurs opérations. Cette ambition est formalisée par le SPASER (Schéma de Promotion des Achats Socialement et Écologiquement Responsables), établi et adopté par le Conseil municipal de la Ville de Roubaix le 12 décembre 2024.

**Ce chantier est lauréat des appels à projets pilotés par Ecominéro**

**Montant du soutien : 20 000 €**

## 1.2. Informations générales

**Nom du projet :** Opération de déconstruction de 6 maisons de courée

**Localisation :** 116 rue de Denain 59100 ROUBAIX

**Type d'ouvrage :** 6 maisons de courée, construites au début du XX<sup>e</sup> siècle

## 1.3. Gouvernance et acteurs

Acteur	Rôle
<b>Ville de Roubaix</b>	MOA
<b>Booster du Réemploi</b>	Rôle de conseil, de formation et de mise à disposition d'outils et de documents types pour promouvoir le réemploi
<b>Dorchis</b>	Entreprise de dépose

#### 1.4. Nature du chantier

**Type de travaux :** Déconstruction complète en zone urbaine dense, à proximité immédiate de bâtiments occupés

**Objectif principal :** La brique étant un matériau très présent dans le bâti existant, souvent traité dans les opérations du service, et présentant un fort potentiel de réemploi, ce projet est considéré par le MOA comme une opportunité forte de mettre en place des stratégies reproductibles à essaimer de façon généralisée dans les pratiques de la Ville à une échelle transversale inter-direction.

**Durée de l'intervention :** 1 mois (du 1er au 26 septembre)

#### 1.5. Matériaux réemployés

**Matériaux concernés :** briques pleines en terre cuite, fabriquées en 1930, utilisées en façade (marque inconnue)

**Applications visées :** Mise à disposition aux services de la Ville pour un usage de réemploi en réfection de murs

#### 1.6. Type de réemploi et logistique

**Type de réemploi :** ex situ, dans d'autres opérations du Service Maintenance Performance Bâtiminaire et Sinistres, ainsi que par d'autres services de la Ville de Roubaix (propriété et réemploi internes au maître d'ouvrage)

**Stockage :** CTM (Centre technique municipal) de la Ville de Roubaix

**Transport :** camion

#### 1.7. Calendrier

**Études :** réalisées par l'entreprise Dorchis en juin 2025

**Opérations :** déconstruction, conditionnement, transport et stockage : du 1er au 26 septembre 2025

#### 1.8. Quantités et tonnages réemployés

**Briques déposés :** 7 palettes soit 4200 briques, soit 10,9 tonnes sur les 20 tonnes escomptées

## 2. Opération

### 2.1. Stratégie de réemploi

Ce chantier constitue une première opération intégrant des ambitions de réemploi de briques pour la Ville de Roubaix. Il s'inscrit dans une démarche globale visant à développer des actions de réemploi entre les services de la Ville, afin de favoriser des circuits courts mobilisant des matériaux et entreprises locales.

Cette opération est également l'expression de la volonté de Ville de Roubaix de s'emparer de son patrimoine historique de briques de qualités techniques et esthétiques importantes et de développer des stratégies à l'échelle urbaine pour leur réemploi systématique dans le parc bâti de la ville.

### 2.2. Méthodologie

#### Etape 1 - Caractérisation des matériaux

L'opération bénéficie de l'accompagnement opérationnel proposé par le Booster du Réemploi. Dans ce cadre, le Booster a mené des investigations qui ont confirmé le potentiel élevé de la brique constituant les ouvrages – potentiel lié à la fois aux caractéristiques intrinsèques de la brique, et aux qualités du mortier traditionnel à base de torchis, relativement facile à enlever et nettoyer.

Ces investigations ont été empiriques, basée sur des expériences de réemploi, souvent informelles et non-documentées, de cette typologie de briques, démontrant un potentiel de réemploi élevé.

*Le Booster du Réemploi n'est pas un Bureau d'études, et n'a pas la fonction d'AMO ou MOE dans cette opération. Son rôle est de conseil, de formation et de mise à disposition d'outils et de documents types.*

#### Etape 2 - Préparation et sécurisation du site

La totalité des opérations de déconstruction, nettoyage et palettisation sont réalisées par l'entreprise de déconstruction.

Les travaux à proximité immédiate de bâtiments occupés, ainsi que le très mauvais état des ouvrages en démolition nécessitent un processus de désolidarisation spécifique – opérations manuelles à partir d'une nacelle télescopique, installée sur le parking à l'extérieur de la parcelle. Le même parking sert de zone de stockage tampon avant la livraison des briques nettoyés.

Le processus démarre par la réalisation de protections des ouvrages mitoyens à l'aide des panneaux en mousse expansée et panneaux de contreplaqué. La séparation des ouvrages à démolir des parties mitoyennes conservées est réalisée manuellement : l'artisan intervient depuis la nacelle. La désolidarisation des murs mitoyens en briques se fait à l'aide de marteaux, burins et pieds-de-biche, afin d'isoler précisément le bâtiment des zones conservées.



### Etape 3 – Dépose

Une fois cette étape terminée, la déconstruction des murs en briques est effectuée mécaniquement, à la pelleuse. Les murs en brique sont alors abattus, puis un premier tri est réalisé à l'aide d'une pince de tri montée sur la pelleuse.

Suit un tri manuel des briques en bon état.

50% du gisement a pu être récupéré, le reste des briques sont en mauvais état, abîmées ou cassées. Les briques non-réemployables sont prises en charge pour recyclage.



#### Etape 4 – Remise en état et reconditionnement

Le mortier de torchis résiduel fait l'objet d'un nettoyage manuel soigné. Chaque brique réemployable est nettoyée manuellement avec un petit marteau, des burins ou une petite hache pour retirer le mortier et séparer le liant de la brique.



#### Etape 5 – Stockage

Les briques sont ensuite palettisées, puis protégées par un film. Elles sont transportées et mises à disposition aux services de la Ville. Deux opérations exutoires sont déjà identifiées par les services de la Ville.



### 2.3. Difficultés rencontrées et mesures correctives

L'entreprise ne signale pas de difficultés. Le processus s'est déroulé comme prévu.

## 3. Sujets divers

### 3.1. Assurance et conformité

Les briques déposées n'ont pas fait l'objet de tests de requalification, parce que les exutoires envisagés sont des travaux de réfection de murs de briques identiques qui ne nécessitent pas de justifications de performances spécifiques.

### 3.2. Aspects financiers

L'opération de dépose soignée et préparation pour le réemploi des briques présente un surcoût par rapport à une démolition classique, dû aux opérations supplémentaires nécessaires :

- dépose soignée,
- nettoyage et grattage,
- palettisation,
- transport,
- stockage.

Le démolisseur a établi un devis sur la base du prix unitaire par brique déposée, nettoyée et palettisée, qui s'élève à 1 € HT la brique.

Le coût total de la dépose propre et nettoyage des 7 palettes, soit 4200 briques, soit 10,9 tonnes représente 10% de surcoût par rapport à une démolition des murs en briques pour recyclage.

Ce surcoût reste moins élevé que le coût d'achat de briques neuves de qualité équivalente, pour plusieurs raisons :

- Le stockage est gratuit sur le terrain du maître d'ouvrage.
- Les briques sont de très bonne qualité, solides et faciles à préparer.
- Le mortier est facile à enlever, réduisant la main-d'œuvre nécessaire.

C'est donc une opération qui permet de faire des économies.

*Les données chiffrées précises restent confidentielles, propres à la Ville de Roubaix et à son fournisseur.*

### 3.3. Changement de pratiques et sensibilisation

- Coordination active entre 2 directions de Ville de Roubaix, et communication plus large avec d'autres services pour rechercher des exutoires et des moyens de stockage ;

- Accompagnement par le Booster du Réemploi qui a acculturé le maître d'ouvrage, lui a transmis les informations et documents nécessaires pour mener les opérations, et a échangé avec le déconstructeur pour ajuster la méthodologie ;
- Implication directe des équipes terrain dans les gestes de dépose, nettoyage, conditionnement : pour le déconstructeur cette opération représente une première expérience de dépose soignée de brique, maintenant il est convaincu de sa faisabilité et pourra être force de proposition pour d'autres projets avec moins d'ambitions ;
- Communication des résultats et recommandations à l'ensemble des équipes de Ville de Roubaix.

### Ce qu'il faut retenir

Cette opération a permis de valider la faisabilité de la dépose et nettoyage de ce type de briques, très présentes sur le territoire et porteuses d'une valeur patrimoniale et historique.

L'initiative de cette opération de réemploi de briques vient de la Direction de la Commande Publique et des Moyens Généraux, Pôle Coordination et Ressources, qui a un regard global sur les opérations de la Ville et sur ses besoins en matériaux. Cette vision transversale permet de coordonner les opérations de dépose avec les moyens de stockage et les opérations de la Ville qui incluent la mise en œuvre de briques. La mobilisation de cet écosystème permet de motiver les acteurs impliqués et d'organiser l'opération.

Cette opération a démontré que, dans certaines conditions, malgré un surcoût par rapport à une démolition classique, l'ensemble du processus reste économiquement avantageux, son coût global restant inférieur à celui de l'achat de briques neuves.

Plusieurs facteurs expliquent cette compétitivité :

- stockage gratuit sur le foncier du maître d'ouvrage,
- qualité élevée des briques anciennes, adaptées à une nouvelle mise en œuvre,
- liant facile à retirer, réduisant le temps et la difficulté de préparation,
- aucun test requis pour l'usage prévu.

De plus, l'utilisation de ces briques permet de préserver la valeur patrimoniale et historique, un avantage non monétaire mais valorisable.

L'opération sert de référence pour encourager la reproduction et la montée en échelle de ce type d'opérations. Aucun point négatif significatif n'a été relevé : l'opération est unanimement considérée comme une pleine réussite.

## Contacts



Amar Sediki

Responsable Service Maintenance Bâtiments

[asediki@ville-roubaix.fr](mailto:asediki@ville-roubaix.fr)

MàJ : Février 2026