



Observatoire **Diagnostic** **PEMD** 2025

Par Afleya et les utilisateurs
d'Akibo

CONFIDENTIEL
UTILISATION SOUS CONDITIONS



3

Edito

4

Lexique

5

Présentation Afleya
et Akibo

6

Marché du diag.
PEMD

12

Observatoire Akibo
- **24** Focus réemploi
- **27** Focus régions

53

Perspectives et
recommandations

57

Annexes

58

Contacts



Derrière le chiffre de **22 millions de tonnes de matériaux*** issus de la déconstruction disponibles chaque année en France, se joue un enjeu majeur pour notre filière : réduire notre empreinte matière, sécuriser nos ressources et donner une réalité opérationnelle à l'économie circulaire.

Depuis 2023, le **diagnostic Produits-Équipements-Matériaux-Déchets (PEMD)** a posé un cadre structurant. Il a amené méthode, exigence et visibilité là où la connaissance des gisements restait partielle et hétérogène. Mais l'expérience est aujourd'hui parlante : **produire des diagnostics ne suffit pas**. Le véritable défi réside dans la **qualité des données, leur structuration et leur exploitation effective**.

La publication, fin décembre 2025, de la **norme X46D-039**, est une étape importante pour le diagnostic PEMD. Cette norme définit des attendus clairs en matière de structuration, de fiabilité et d'usage des données PEMD. Elle renforce un changement de paradigme : le diagnostic PEMD est appelé à devenir un **outil de pilotage**, au service de décisions environnementales, techniques et économiques.

Chez **Afleya**, nous sommes **engagés** dans la mise en œuvre concrète de cette **norme** par la **digitalisation des diagnostics PEMD**. Le numérique permet d'harmoniser les pratiques, de fiabiliser les données à la source, d'assurer la traçabilité des matériaux et de connecter efficacement les gisements aux besoins réels des projets.

L'Observatoire du diagnostic PEMD 2025, construit avec Akibo et sa communauté d'utilisateurs, illustre ce changement d'échelle et matérialise l'engagement de la filière dans sa mutation. Il transforme les diagnostics en une **intelligence collective**, exploitable, au service des maîtres d'ouvrage, des concepteurs, des entreprises et des filières de valorisation.

L'économie circulaire ne progressera ni par les intentions ni par accumulation de fichiers PDF. Elle reposera sur des **données fiables, normées, partagées et utilisées**.

Nous sommes engagés, avec nos utilisateurs sur cet objectif.

Bonne lecture.

Dominique Renard-Brazzi
Fondatrice d'Afleya

*Source: <https://filieres-rep.ademe.fr/filieres-REP/filiere-PMCB>



Lexique

Valorisation 3R

Réemploi, Réutilisation, Recyclage
Les trois modes de valorisation circulaire à privilégier.

Réemploi

Utilisation d'un produit ou matériau pour le même usage, sans transformation majeure. La ressource ne passe pas par le statut de déchet.

Réutilisation

Usage d'un produit ou matériau pour un autre emploi que celui prévu initialement. Cela induit un passage par le statut de déchet et une sortie de ce statut pour redevenir un produit.

Recyclage

Utilisation de la matière de produit, matériau ou équipement pour fabriquer de nouveaux objets.

Valorisation matière

Opération de réemploi, réutilisation, recyclage et remblaiement matière.

Opérations

Ensemble de bâtiments sur lesquels une ou plusieurs interventions sont prévues (démolition et construction, rénovation, réhabilitation ou déconstruction).

Bâtiments

Ouvrages construits pour abriter des activités humaines ou économiques (logement, bureaux, industrie, etc.).

Diagnostic PEMD

Audit de pré-déconstruction défini réglementairement dans la loi AGECL pour augmenter la valorisation des gisements et éviter les dépôts sauvages.

Valorisation Énergétique

Récupération d'énergie par la combustion ou la méthanisation des déchets non recyclables.

Présentation d'Afleya et d'Akibo

Afleya, la donnée qui remet les matériaux en circulation

Chez Afleya, nous affirmons une conviction : la transformation du secteur du bâtiment passera par la donnée — ou sera...très très compliquée.

Nous ne construisons pas seulement des outils, nous structurons une nouvelle manière d'agir : faire de la donnée un levier concret, activable sur le terrain, pour rendre

l'économie circulaire réellement opérationnelle.

Afleya porte une ambition claire : contribuer à changer d'échelle et changer les règles du jeu. Là où la réglementation impose, nous faisons en sorte qu'elle crée de la valeur. Là où les diagnostics constatent, nous les transformons en capacités d'action. Notre mission est simple : convertir la contrainte en performance, et faire de chaque projet de déconstruction une opportunité mesurable de valeur environnementale, économique et territoriale.

Notre mission

Transformer la donnée en outil opérationnel pour accélérer le déploiement concret de **l'économie circulaire** dans les projets de déconstruction (rénovation et de démolition).

Nos activités

- **Akibo[diagnostics]** est l'application mobile développée par Afleya, conçue pour guider et faciliter la réalisation du diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets). L'outil permet d'automatiser et numériser l'inventaire des chantiers, de simuler des scénarios de valorisation des matériaux et d'assurer la traçabilité des données pour encourager le recyclage et le réemploi.
- **Akibo[gisements]** est un outil de mise en relation directement connecté à l'application de diagnostic.
- **Akibo[Cockpit]** est un outil de pilotage de la stratégie circulaire de déconstruction et des ressources secondaires.
- **Akibox** est la boîte à outils gratuits sur le site d'Afleya, développée pour aider la mise en œuvre de l'économie circulaire et du diagnostic PEMD dans le secteur du bâtiment.
- **formation.afleya.com** est la plateforme d'apprentissage en ligne (e-learning) développée par Afleya. Elle propose des modules pédagogiques dédiés à la maîtrise de la réglementation PEMD, et aux bonnes pratiques de l'économie circulaire appliquée au secteur de la construction.



Le Marché du diag. PEMD

Fondée sur l'exploitation des données gouvernementales Sitadel3, notre modélisation estime à 6 200 le nombre d'opérations susceptibles d'avoir été soumises à un diagnostic PEMD en 2025.

Ces projets génèrent un gisement national évalué par notre modèle à environ 19 millions de tonnes de matériaux, constituant un levier stratégique majeur pour la structuration des filières de réemploi, de recyclage et, plus largement, pour l'essor de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment.

Panorama général

ANALYSE SITADEL3 - MODELISATION

À partir des données de Sitadel3, nous avons construit une modélisation pour estimer le marché du diagnostic PEMD en 2025. Elle permet d'évaluer le nombre d'opérations concernées, les surfaces associées et les gisements de matériaux libérés.

Les hypothèses retenues pour la modélisation sont détaillées en fin de document. Les résultats présentés comportent une part d'incertitude inhérente aux données et aux hypothèses ; ils doivent donc être interprétés comme des ordres de grandeur et non comme des valeurs exactes.

6200

opérations
« PEMD »

Nombre estimé
d'opérations
soumises à
diagnostic PEMD en
2025 (*)

30M

surface
totale

Millions de m²
représentés par ces
opérations (**)

19M

de tonnes de
matériaux

Gisements de
matériaux de
déconstruction (**)

(*) : la base Sitadel ne permet pas d'identifier les opérations concernant les bâtiments à activité agricole, industrielle ou commerciale impliquant des substances dangereuses (fabrication, utilisation ou stockage).

(**) : Estimation obtenue à partir de la part de marché estimée Akibo

Panorama général

Evolution 2025 vs 2024

Le modèle s'appuie désormais sur la version SITADEL3 qui remplace la version utilisée pour l'Observatoire en 2024, SITADEL 2. Cette évolution de méthode conduit à une diminution de 8 à 10% du nombre de projets considérés comme éligibles au PEMD.

Sur l'estimation des surfaces, nous avons déjà identifié un biais dans notre analyse des chiffres 2024, encore présent en 2025, même avec Sitadel 3. Nous avons choisi d'estimer dorénavant la surface totale avec les ratios disponibles dans Akibo (idem pour la masse). Cet ajustement de méthode permet d'obtenir des ordres de grandeur plus représentatifs de la réalité opérationnelle.

Les chiffres ont été recalculés pour 2024 avec cette nouvelle base

6700	30M	25M
opérations « PEMD » (**)	Surface totale en m ² (**)	tonnes de matériaux (***)

Fait notable : ces calculs mettent en évidence une **baisse d'environ 7,5 % du nombre d'opérations « PEMD » entre 2024 et 2025**. Plus qu'une mesure absolue, cette donnée révèle un dynamique de marché à la baisse.



(**) : Estimation obtenue à partir des parts de marché estimées

(***) : La méthode d'estimation de la masse s'appuie désormais sur la totalité des projets d'Akibo du fait de l'implémentation des outils d'autocontrôles.

Panorama général

Analyse Géographique – Sitadel3

Les données disponibles permettent de représenter la répartition géographique des opérations sélectionnées dans le modèle.

Cette représentation met en évidence la portée nationale du dispositif, avec des régions particulièrement mobilisées. La répartition de notre modèle 2025 est quasiment identique à celle modélisée pour 2024. Les écarts sont détaillés en page 16.

Il s'agit là encore d'ordre de grandeur qui s'appuie sur les hypothèses de notre modèle.



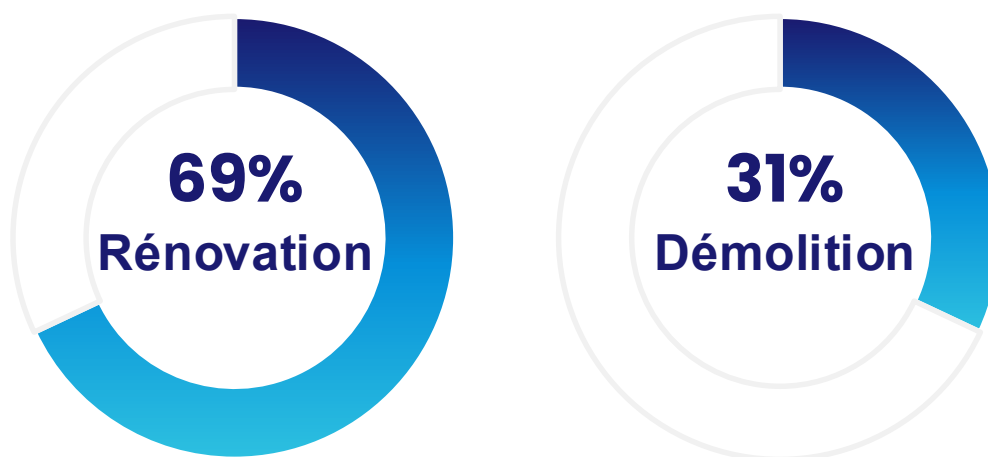
Auvergne-Rhône-Alpes	11%
Bretagne	11%
Pays de la Loire	11%
Nouvelle-Aquitaine	10%
Hauts-de-France	9%
Occitanie	9%
Île-de-France	9%
Grand Est	8%
Normandie	7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%
Bourgogne-Franche-Comté	4%
Centre-Val de Loire	4%
Corse + Outre-Mer	2%

**Répartition géographique des opérations
soumises « à PEMD » dans SITADEL**

Panorama général

Analyse de la répartition des types

Notre modèle estime qu'en 2025 les « rénovations » ont été de loin les opérations majoritaires, à hauteur de 69% et que 31% des opérations seraient des démolitions soumises à PEMD.



Pour rappel, les chiffres de notre modélisation 2024 étaient quasiment identiques (68% rénovation - 32% démolition).

Cette estimation peut être influencée par plusieurs biais :

- notre modèle « Sitadel » surpondère les rénovations en intégrant certaines opérations de rénovations non significatives (1 seul lot ou plusieurs lots non majoritaires – cf. article Art. R. 126-9.-I. du Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021)
- notre modèle « Sitadel » n'intègre pas les opérations portant sur des surfaces inférieures à 1 000 m² entrant dans le champ réglementaire (cas du stockage de substances dangereuses).
- la documentation manuelle des formulaires Sitadel peut également induire un facteur d'incertitude, particulièrement sur les seuils de surfaces.

Panorama général

Analyse du potentiel national de gisements PEMD

Le diagnostic PEMD ne constitue pas seulement une obligation réglementaire : il révèle une **ressource immédiatement mobilisable** pour réduire la dépendance aux matières vierges et structurer des filières locales pérennes.

Les opérations soumises au diagnostic PEMD génèrent en effet un gisement majeur de matériaux à réemployer ou recycler, estimé à près de **19 millions de tonnes au niveau national**.

La structure du gisement reste stable par rapport à 2024. Les ratios issus de la base Akibo montrent une répartition des matériaux quasiment inchangée, toujours largement dominée par les déchets inertes. Cette stabilité confirme le rôle central des filières d'inertes dans la réussite « circulaire » des projets.

Typologies de flux	Tonnage	%
Inertes	15,7 M	82,5%
Non inertes – non dangereux	2,5 M	13,6%
Dangereux	0,7 M	3,5%
Autres (DEEE-DEA)	0,1 M	0,4%



Observatoire

akibo

Cette partie analyse les diagnostics PEMD réalisés via la plateforme Akibo. Issues du terrain, ces données permettent une lecture concrète de la mise en œuvre des diagnostics PEMD.

Elles permettent d'identifier les principales tendances et dynamiques de valorisation des matériaux et déchets issus des opérations de déconstruction et de rénovation en France.

Observatoire Akibo

Estimation de la représentativité d'Akibo

La représentativité de la base Akibo constitue un enjeu central pour la fiabilité des analyses. Nous utilisons les données de notre modèle Sitadel pour la mettre en perspective.

Points clés de cette évaluation : la sous-transmission et la sous-réalisation des diagnostics PEMD persistent en 2025.

Comme en 2024, les **transmissions de CERFA** au CSTB (via la plateforme PEMD ou en PDF) restent **inférieures aux volumes estimés** par notre modèle national, et même au volume de diagnostics réalisés sur Akibo, pourtant partiel.

Plus largement, une analyse approfondie des données démontre que les diagnostics PEMD réalisés en 2025 demeurent en deçà des niveaux attendus au regard des opérations théoriquement concernées, traduisant une **application encore incomplète de l'obligation réglementaire**.

Dans ce contexte, la part de marché réelle d'Akibo est vraisemblablement supérieure aux 26 % issus du calcul brut fondé sur notre modélisation Sitadel.

Ce constat renforce la portée et la crédibilité des enseignements tirés de la base analysée. Cette représentativité constitue un **gage de robustesse pour la suite de l'analyse**, tant par la diversité des typologies de projets suivis que par la qualité et la cohérence des données collectées.

Les éventuels biais d'interprétation ou limites d'extrapolation sont explicitement signalés lorsqu'ils existent, notamment en cas de sur-représentation de certaines régions ou d'opérations de démolition.

Observatoire Akibo

Analyse des Diagnostics PEMD Réalisés avec Akibo

En 2025, la base Akibo a structuré les données suivantes :

~1600

opérations
diagnostiquées

Les opérations
correspondent dans
Akibo à des missions
de diagnostic PEMD

7,7M

surface
inventoriée

Millions de m²
représentés par ces
bâtiments

>4,9M

de tonnes
caractérisées (*)

matériaux de
déconstruction

Nota : environ **20 % des opérations réalisées sur Akibo concernent des surfaces inférieures à 1000 m²**. Ces opérations relèvent soit de diagnostics PEMD d'application « volontaire », en dehors du périmètre de l'obligation réglementaire, soit appartiennent à la catégorie des bâtiments ayant accueilli des matières dangereuses, qui sont soumis à l'obligation quel que soit leur surface.

Ce taux est en légère augmentation par rapport à 2024.

(*) Le tonnage moyen par projet a sensiblement augmenté par rapport à l'observatoire 2024

Observatoire Akibo

Analyse des Diagnostics PEMD Réalisés avec Akibo

L'analyse de la typologie des clients finaux des diagnostics PEMD sous Akibo montre que les **bailleurs sociaux et les collectivités** sont les deux catégories majoritaires.

Ces deux catégories, complétées par d'autres acteurs publics, représentent plus de 55 % des destinataires des diagnostics PEMD analysés. Cette part est en légère baisse par rapport à 2024, ce qui peut s'expliquer par une meilleure prise en compte réglementaire PEMD des maîtrises d'ouvrage privées. Ce calcul de ratio n'est pas disponible dans Sitadel.



Bailleurs sociaux,
collectivités et autres
acteurs publics

Observatoire Akibo

Répartition géographique des diagnostics PEMD sous Akibo

La comparaison entre la base Akibo, le modèle Sitadel et les statistiques de la plateforme PEMD (les chiffres de la plateforme ne sont pas uniquement sur 2025) met en évidence des écarts de distribution régionale.

Comparaison de la répartition géographique

	% Sitadel	% Akibo	% Pf PEMD
Auvergne-Rhône-Alpes	11%	17%	13%
Bretagne	11%	6%	4%
Pays de la Loire	11%	7%	4%
Nouvelle-Aquitaine	10%	7%	6%
Hauts-de-France	9%	6%	9%
Occitanie	9%	9%	5%
Île-de-France	9%	16%	32%
Grand Est	8%	9%	10%
Normandie	7%	4%	4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5%	9%	7%
Bourgogne-Franche-Comté	4%	3%	3%
Centre-Val de Loire	4%	6%	2%
Corse + Outre-Mer	2%	1%	1%

% plus élevé qu'en 2024

% moins élevé qu'en 2024

Constats / clés de compréhension : certains écarts de représentativité régionale observés dans Akibo vs Sitadel sont susceptibles d'introduire des biais dans certaines analyses. En l'absence de redressement statistique à ce stade, les résultats présentés doivent donc être interprétés comme des ordres de grandeur et analysés avec précaution.

Ex : concentration dans Akibo des projets en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes, avec plus d'un tiers des opérations recensées, contre environ 20 % dans le modèle SITADEL.

Observatoire Akibo

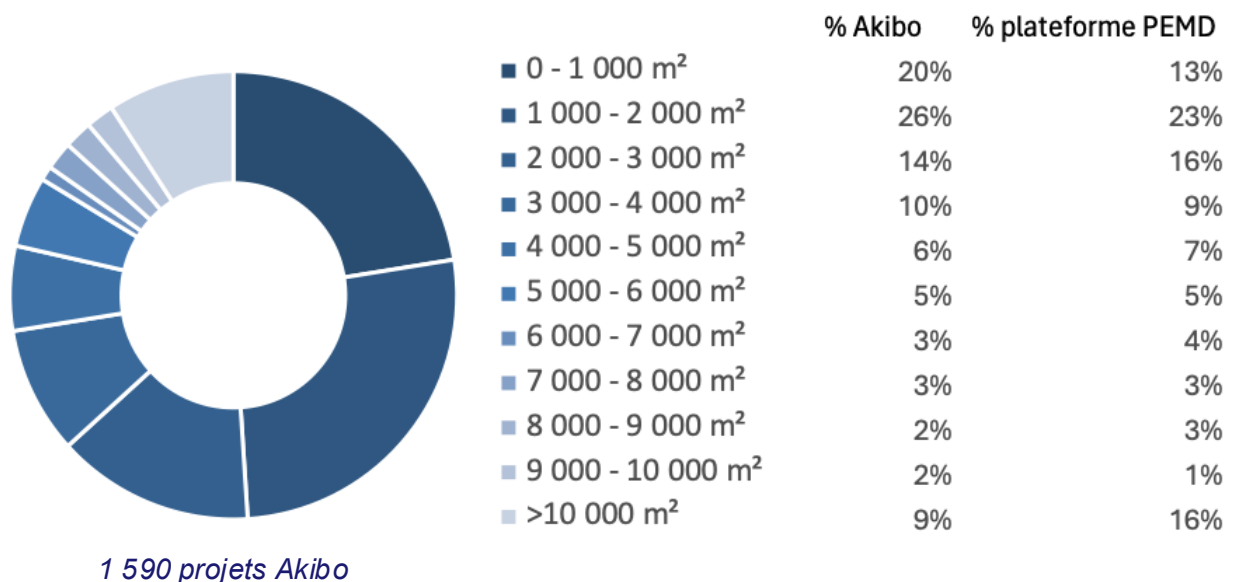
Répartition des PEMD par surface totale de plancher

La répartition des surfaces met en évidence une proportion particulièrement élevée de “petits projets” sur Akibo, avec 46 % des opérations portant sur des surfaces totales de plancher inférieures à 2 000 m², contre 36 % sur la plateforme PEMD du CSTB.

Cet écart s’explique en partie par la présence significative, au sein de la base Akibo, d’opérations de moins de 1 000 m², correspondant soit à des diagnostics PEMD réalisés à titre volontaire, soit à des bâtiments ayant accueilli des matières dangereuses, seuls cas pour lesquels le diagnostic reste requis en deçà du seuil réglementaire (*).

Répartition des surfaces

Source : Akibo - 2025

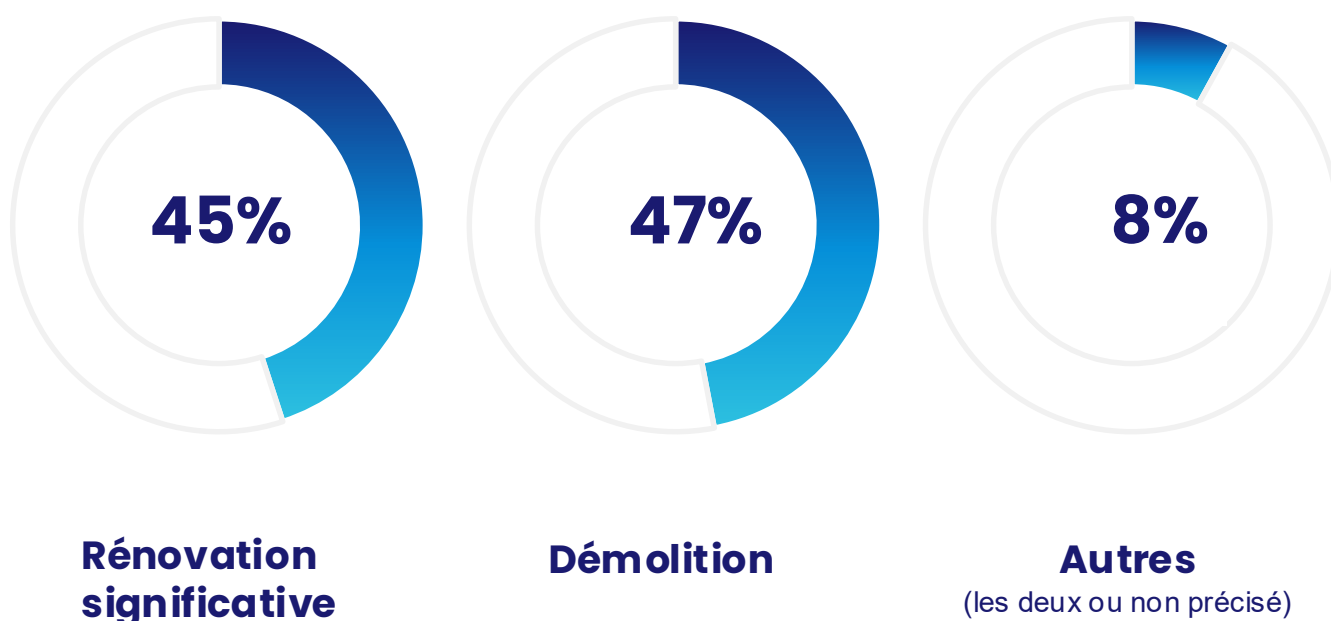


(*) : Dans le cas où aucun des bâtiments ne soit susceptible de contenir de substances dangereuse, statistique non-disponible sur la plateforme PEMD du CSTB

Observatoire Akibo

Typologies d'opérations diagnostiquées avec Akibo

Si les diagnostics réalisés avec Akibo couvrent l'ensemble des typologies d'opérations concernés par le diagnostic PEMD, la répartition observée s'écarte sensiblement des projections théoriques issues du modèle Sitadel.



Constats / clés de compréhension

Les rénovations significatives apparaissent sous-représentées dans la base Akibo, alors qu'elles représenteraient la majorité des opérations selon notre modèle Sitadel (69 %), y compris en intégrant la catégorie « Autres ».

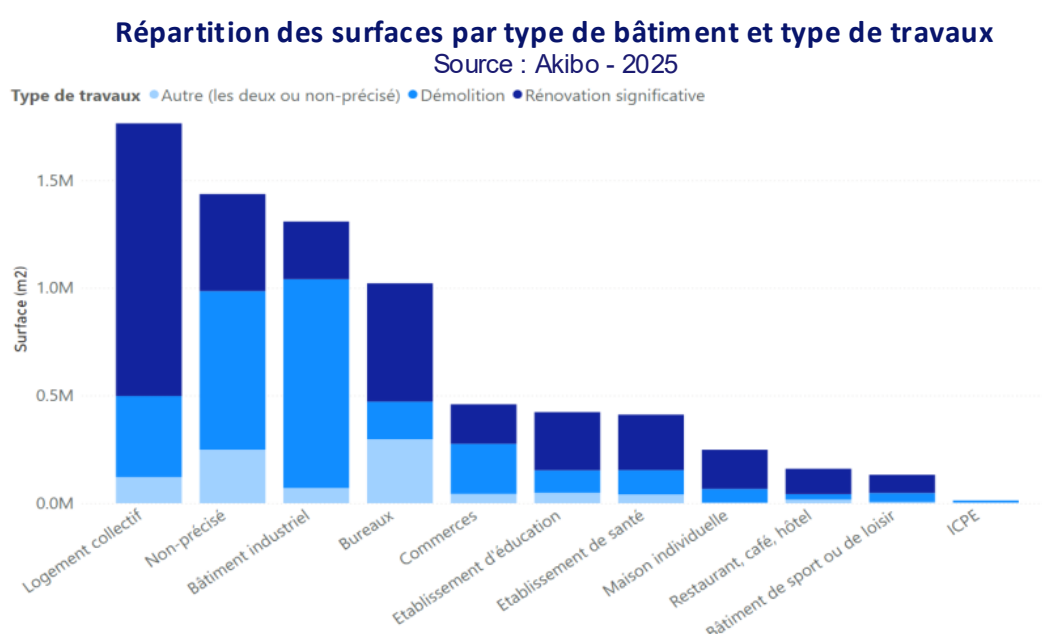
Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet écart :

- les diagnostiqueurs renseignent fréquemment la catégorie « Démolition » plutôt que « Les deux » lorsque les travaux combinent démolition et rénovation ;
- Le problème soulevé de **sous-réalisation de l'obligation réglementaire** pourrait porter sur les **rénovations significatives**
- le modèle Sitadel peut surévaluer le poids des rénovations, car il « ignore » le critère réglementaire des « 2 lots représentant la majorité des travaux » pour les rénovations significatives.

Observatoire Akibo

Typologie de bâtiments diagnostiqués avec Akibo

La typologie des bâtiments diagnostiqués sous Akibo illustre la diversité des patrimoines concernés. Des logements collectifs aux équipements publics, en passant par des bâtiments tertiaires ou industriels, chaque catégorie présente des enjeux spécifiques en terme de gisements et de modes de valorisation.



Constats / clés de compréhension :

Comme en 2024, les logements collectifs apparaissent comme la catégorie majoritaire en surface inventoriée (c'est le cas aussi sur la Plateforme PEMD) .

C'est le reflet du poids logique du parc résidentiel dans les opérations soumises au diagnostic PEMD, et sans doute également de l'influence de la catégorie majoritaire de clients finaux dans Akibo (bailleurs sociaux) .

Les démolitions restent majoritaires pour les catégories : bâtiments industriels et commerces.

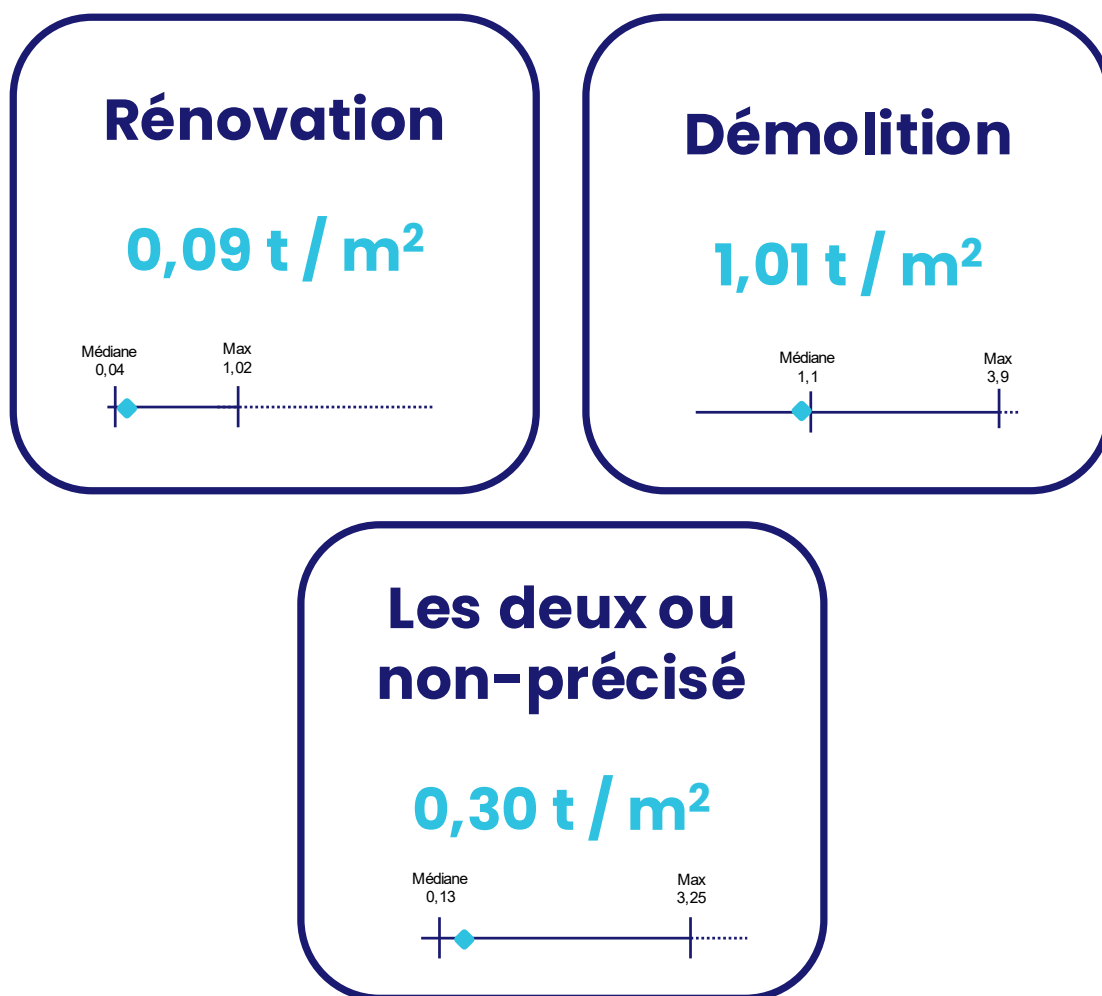
Observatoire Akibo

Flux des gisements – moyenne, médiane et maximum par m² en fonction de la typologie de travaux

La quantité de déchets au m² dépend beaucoup du type de chantier (démolition ou rénovation), mais varie aussi d'un projet à l'autre.

En observant les chiffres de 2025 pour les démolitions, on remarque que la moyenne a nettement baissé par rapport à 2024, tandis que la valeur médiane reste stable. Cela signifie que les chantiers de démolition sont, en 2025, plus similaires et uniformes dans leur production de déchets.

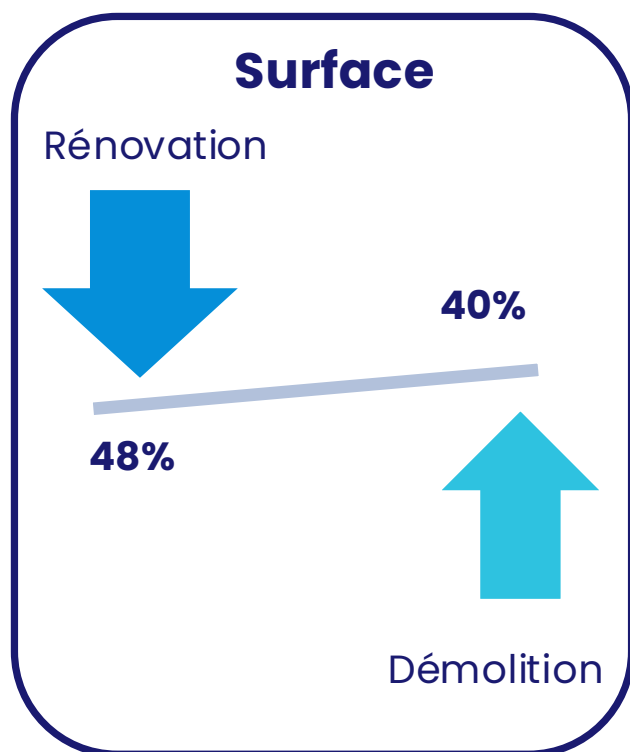
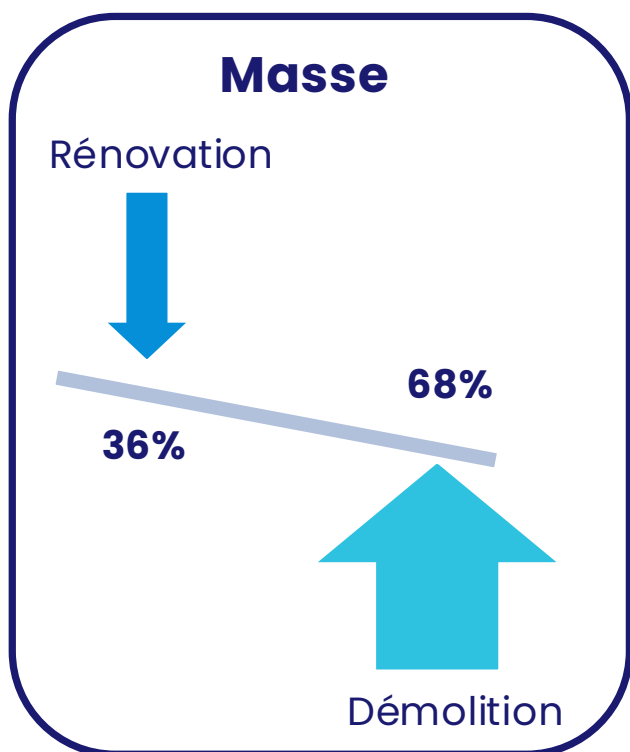
Ratio moyen masse / surface par type de travaux



Observatoire Akibo

Dynamiques de flux

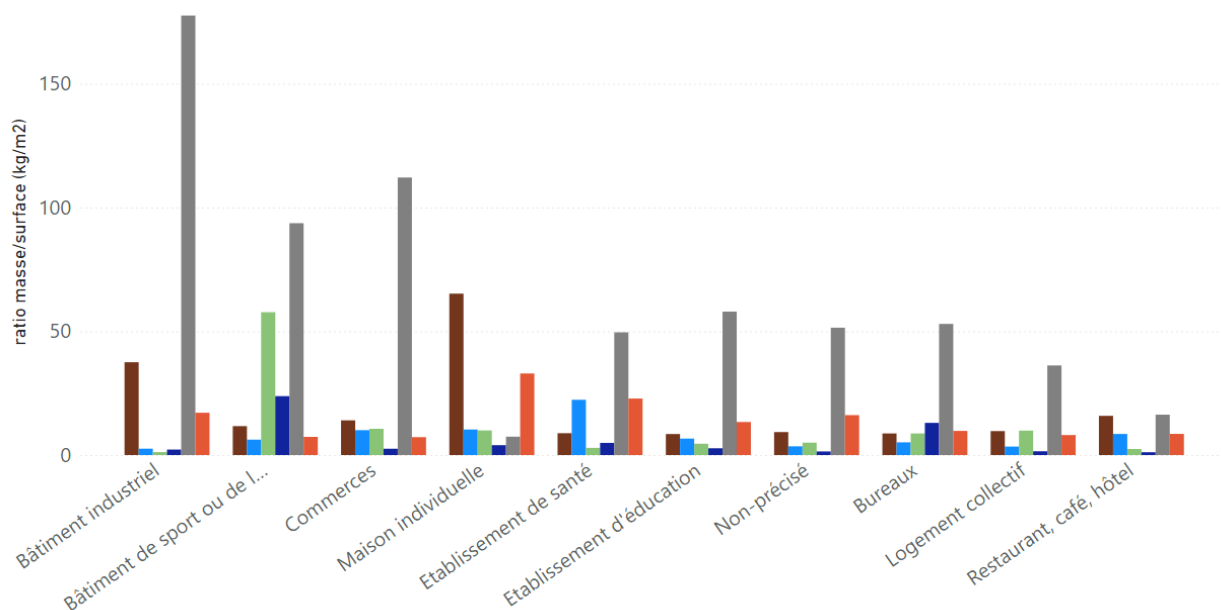
Répartition de masse des gisements et des surfaces inventoriées par type de travaux



Dynamique des flux de matériaux par catégorie de bâtiment

Source : Akibo - 2025

Bois Céramique Fenêtres et cloisons vitrées Isolants Métaux Tuiles et Briques

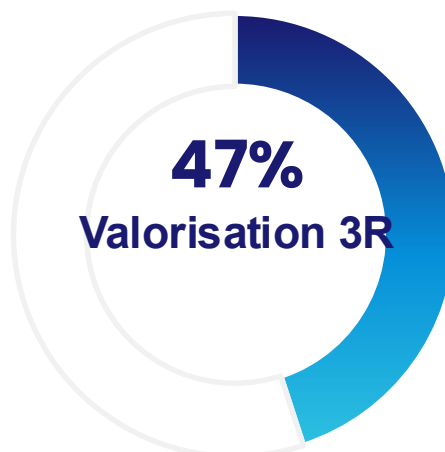


Observatoire Akibo – Valorisation

Répartition des modes de traitement

Les diagnostics renseignés dans Akibo fournissent des informations sur les modes de traitement envisagés pour les différents types de gisements. Leur analyse met en évidence une part significative de valorisation matière, ainsi que des ambitions affirmées en matière de réemploi et réutilisation.

Pour l'année 2025, les diagnostics PEMD réalisés via Akibo présentent les taux de valorisation prévisionnels suivants, exprimés en pourcentage de la masse totale des matériaux.



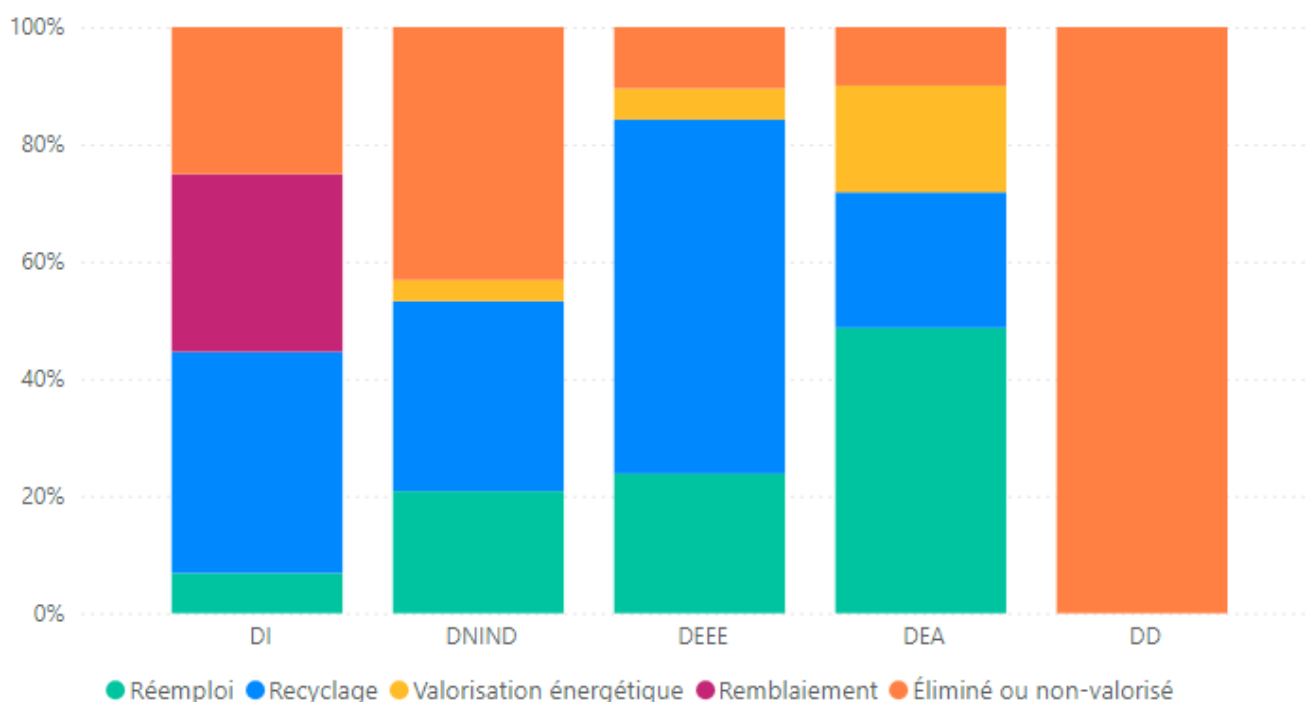
Nota important : la part dédiée au seul **réemploi** atteint près de **2 %** des volumes considérés. Ce niveau, encore modeste, marque néanmoins une **dynamique positive** et témoigne d'une montée en puissance progressive des pratiques de réemploi

Observatoire Akibo – Valorisation

Zoom des modes de traitement par type de flux

Le détail par type de matériaux met en évidence des taux de réemploi et de recyclage très contrastés.

Répartition des modes de traitement par catégorie de déchet



Constats / clés de compréhension :

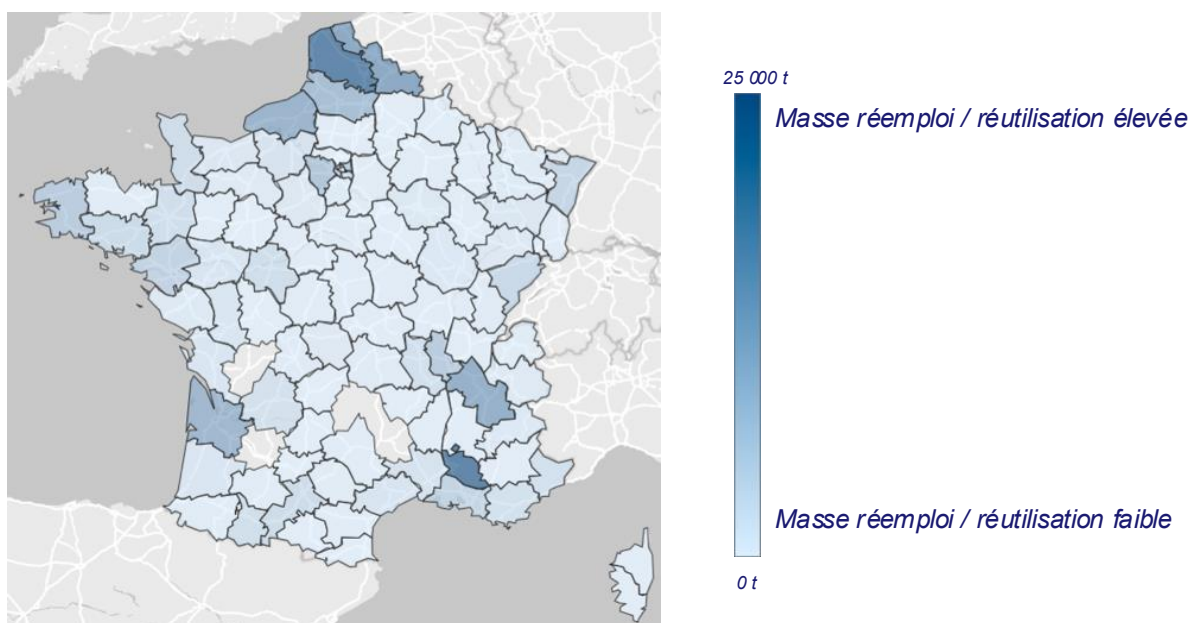
- Les DEA sont les plus proposés au réemploi
- La part de réemploi des inertes et des DEEE a légèrement baissé, sans doute par ajustement à la réalité du marché
- La part de recyclage des inertes a sensiblement augmenté mais le remblaiement carrière et l'enfouissement restent des parts importantes des propositions, sans doute par manque d'information fiable sur les possibilités locales.

Zoom Réemploi

Disparités territoriales

Pour rappel, le taux de réemploi et réutilisation se monte à 9% dans les recommandations des diagnostics PEMD faits sous Akibo (2% pour le réemploi seul). Mais cela cache de fortes disparités : régionales avec l'Île de France, le Nord, la Gironde et la région AURA particulièrement dynamiques ou selon les types de PEM.

Dynamiques de propositions au réemploi et à la réutilisation

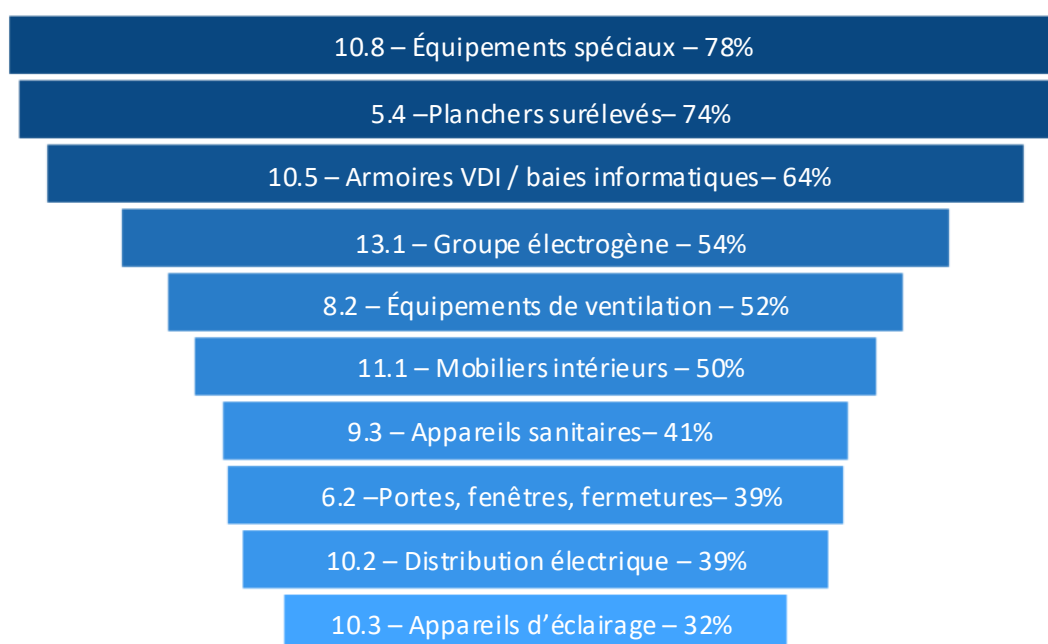


Ces disparités territoriales plaident pour la mise en place d'un observatoire régional du PEMD, afin d'affiner la lecture des dynamiques locales et de mieux comprendre les spécificités du marché du diagnostic PEMD à une échelle plus fine que le niveau national. C'est ce que nous proposons cette année dans l'avant dernière partie de ce document.

Zoom Réemploi

Disparités Familles

L'analyse des flux proposés au réemploi sur Akibo met en évidence des différences importantes entre les familles de PEM inventoriées. Cette disparité s'explique à la fois par les caractéristiques intrinsèques des produits (quantités disponibles, performances résiduelles, facilité de dépose ou de remise en état) et par le niveau perçu de structuration des filières de réemploi et par leur implantation effective à l'échelle locale.



Top 10 des propositions au réemploi en % moyen de masse des gisements

Afin d'approfondir l'analyse des conditions d'industrialisation du réemploi, mais aussi de mieux comprendre le niveau d'appropriation du sujet par les diagnostiqueurs, cette édition de l'Observatoire propose une lecture croisée des volumes disponibles et du potentiel de réemploi des principaux flux, complétée par un éclairage régional.

L'objectif est d'identifier les priorités de structuration des filières et les écarts entre le potentiel réel de réemploi et sa perception lors du diagnostic.

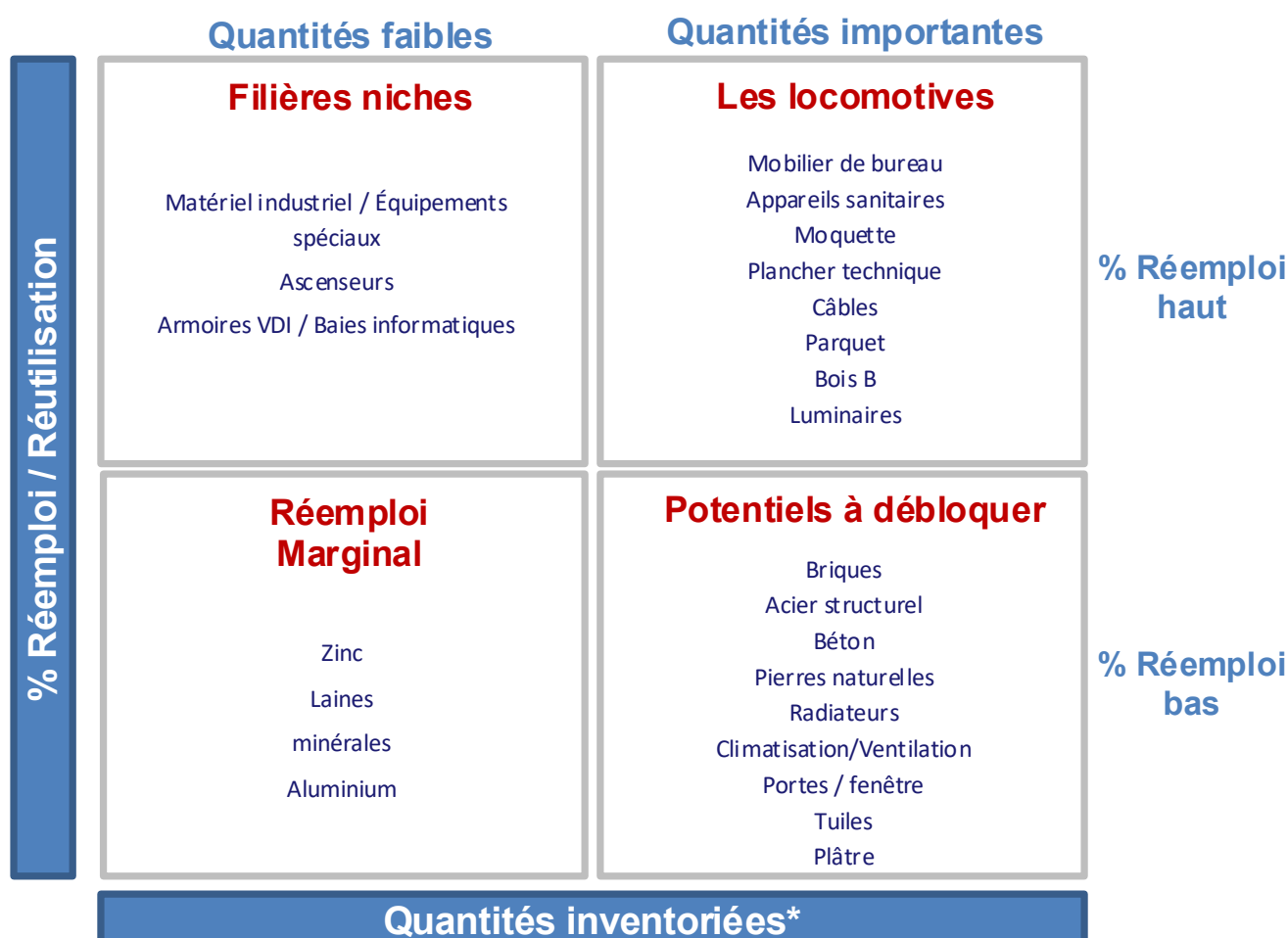
Zoom Réemploi

Disparités Familles

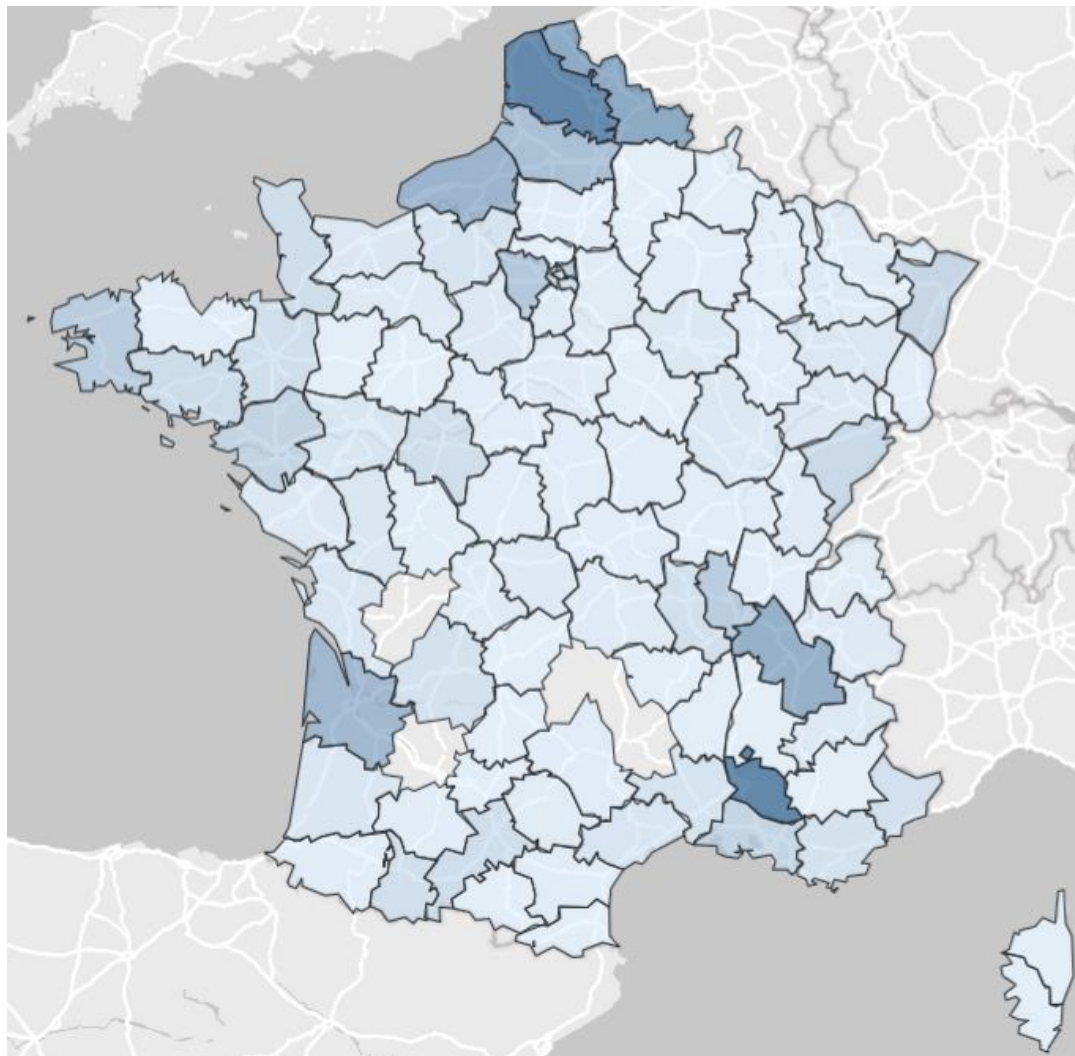
Ce graphe en « 4 cadrans » permet de visualiser la dynamique actuelle des propositions de réemploi recensées dans Akibo. Il croise le volume de matériaux disponibles avec l'estimation du potentiel de réemploi.

Il met en évidence les flux selon leur état de développement / connaissance :

- **Locomotives** : Matériaux en quantité pour lesquels les diagnostiqueurs identifient des solutions de réemploi courantes et éprouvées.
- **Potentiels à débloquent** : Matériaux présents en volumes significatifs, peu proposés au réemploi
- **Filières niches** : matériaux plus spécifiques ou rares dont la valeur d'usage, la demande sur le marché de seconde main pour lesquels les diagnostiqueurs identifient des circuits dédiés existants.
- **Réemploi marginal**: Matériaux présentant peu de débouchés ou de gisements, ne constituant pas une priorité stratégique de massification.



* occurrences



Dynamiques de propositions au réemploi et à la réutilisation

akibo

**Zoom
Régions**

Ce chapitre présente une analyse des diagnostics PEMD réalisés à l'aide de la plateforme Akibo à l'échelle régionale. Il met en lumière la typologie des projets ainsi que des données sur les gisements et leurs valorisations.

L'attention portée, cette fois-ci, à l'échelle régionale permet de mettre en évidence des spécificités territoriales, tant en termes de portées opérationnelles des diagnostics PEMD que de stratégies de valorisation.

Zoom région – Auvergne Rhône Alpes

~260

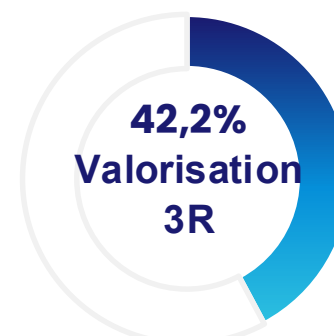
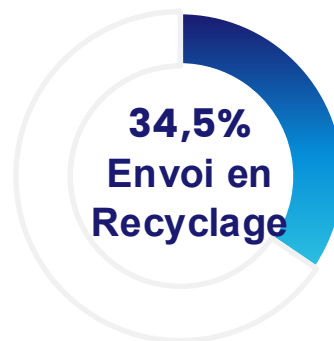
opérations
diagnostiquées

1,1M

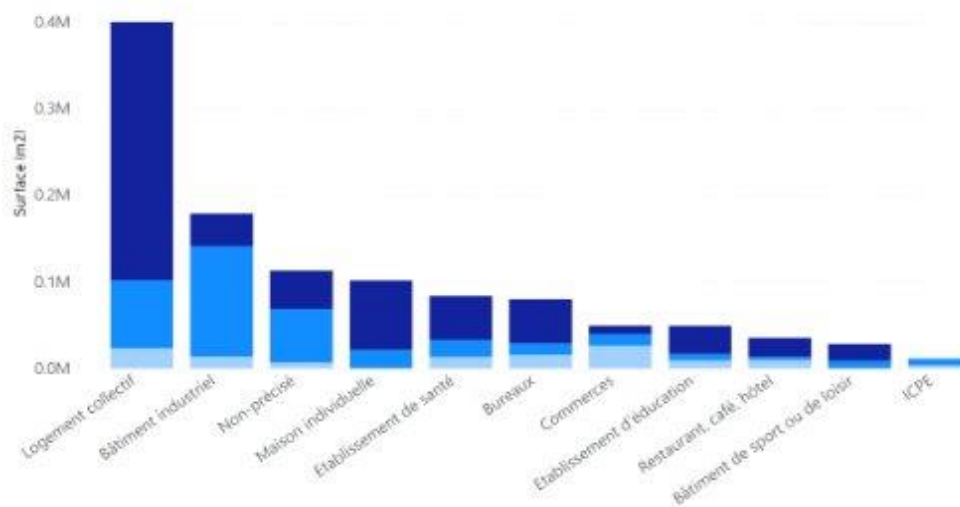
surface
inventoriée

>0,5M

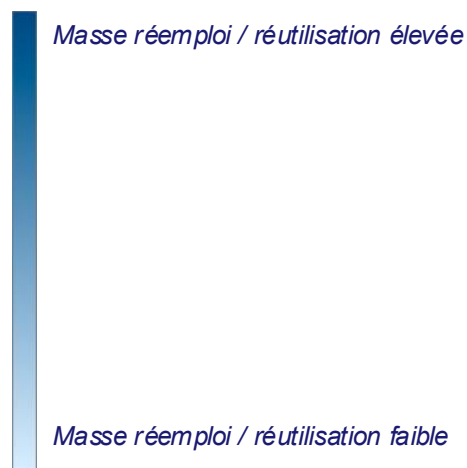
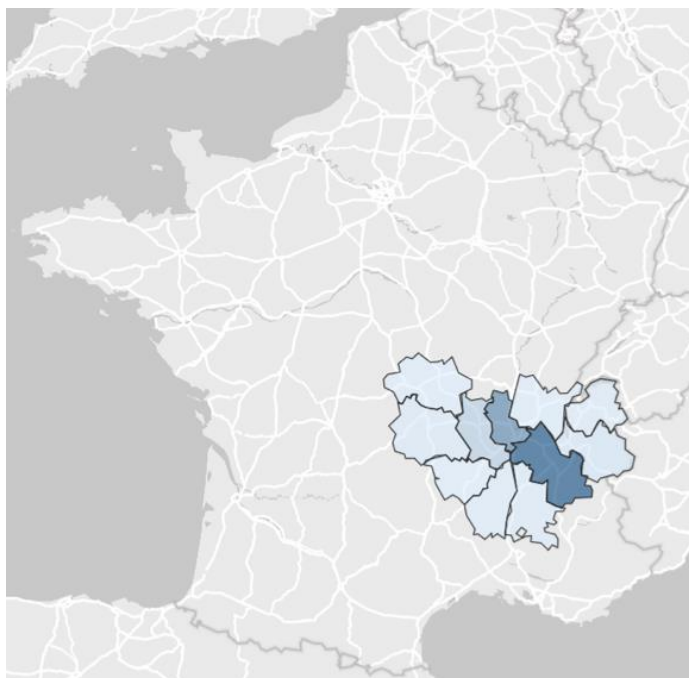
de tonnes
caractérisées



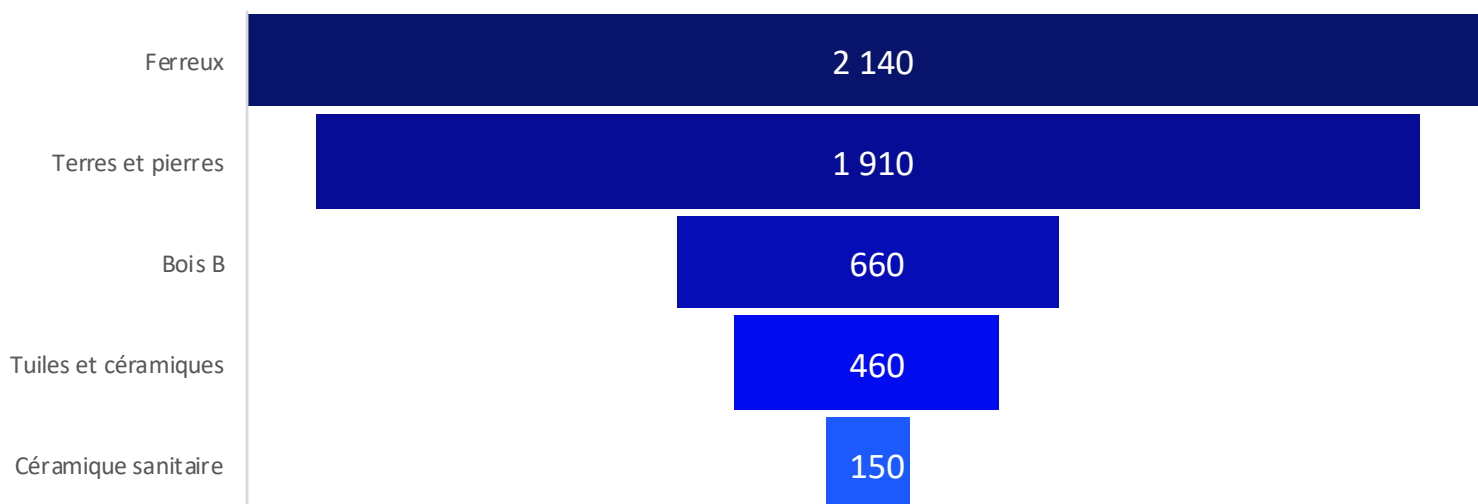
Type de travaux : Autre (les deux ou non-précisé) Démolition Rénovation significative



Zoom région – Auvergne Rhône Alpes



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Bourgogne Franche Comté

~100

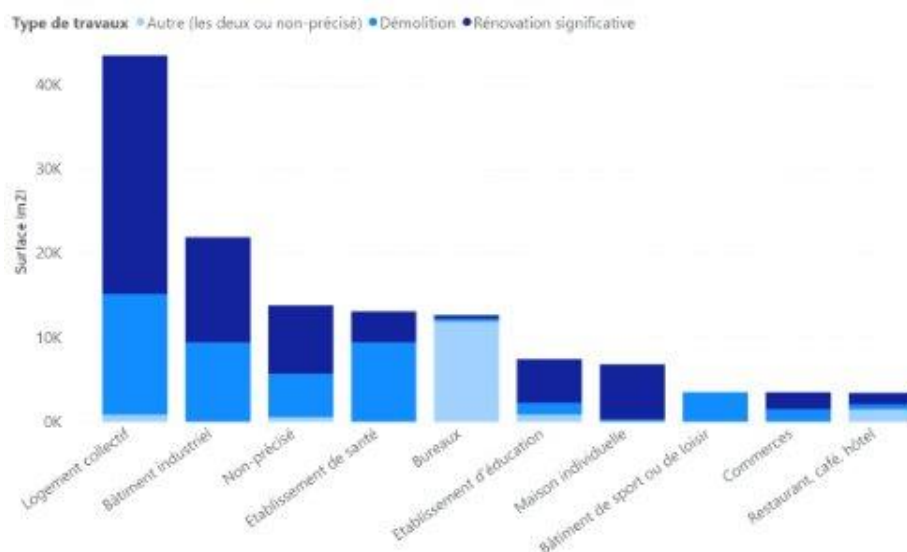
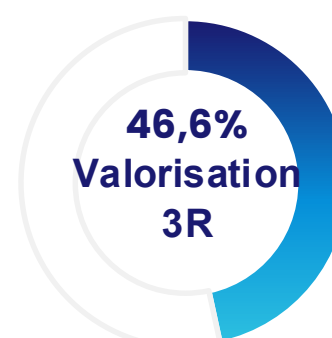
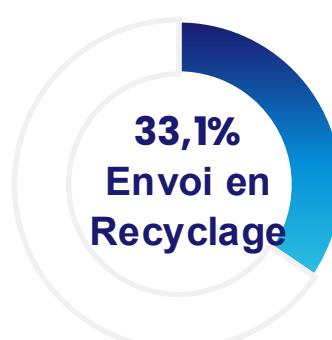
opérations
diagnostiquées

350K

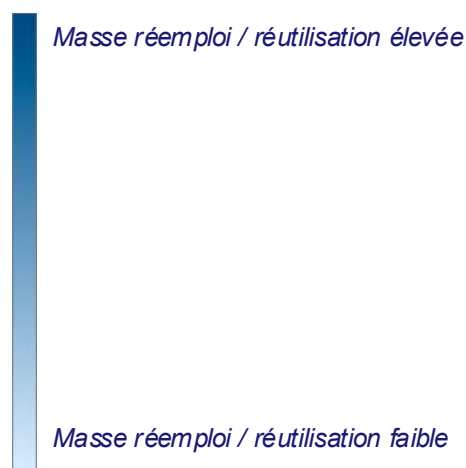
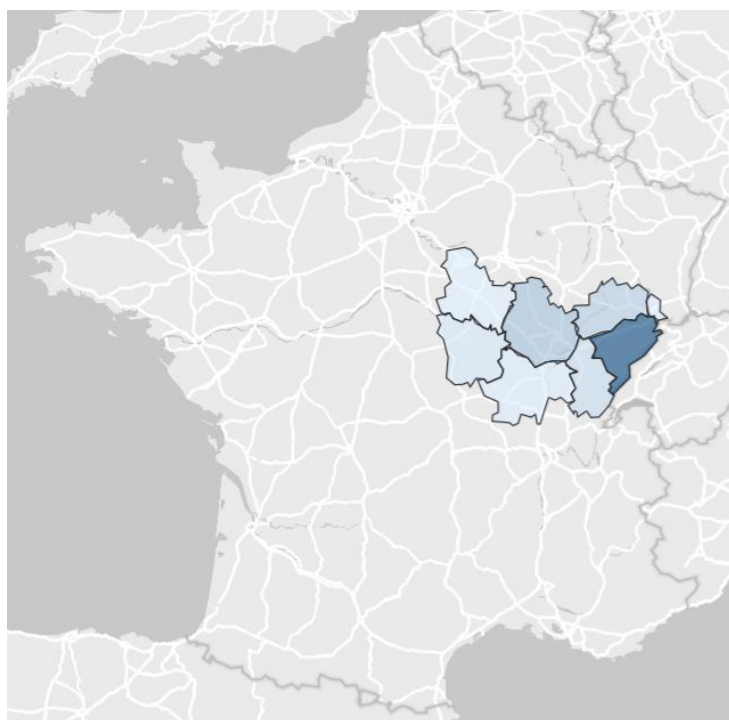
surface
inventoriée

>166K

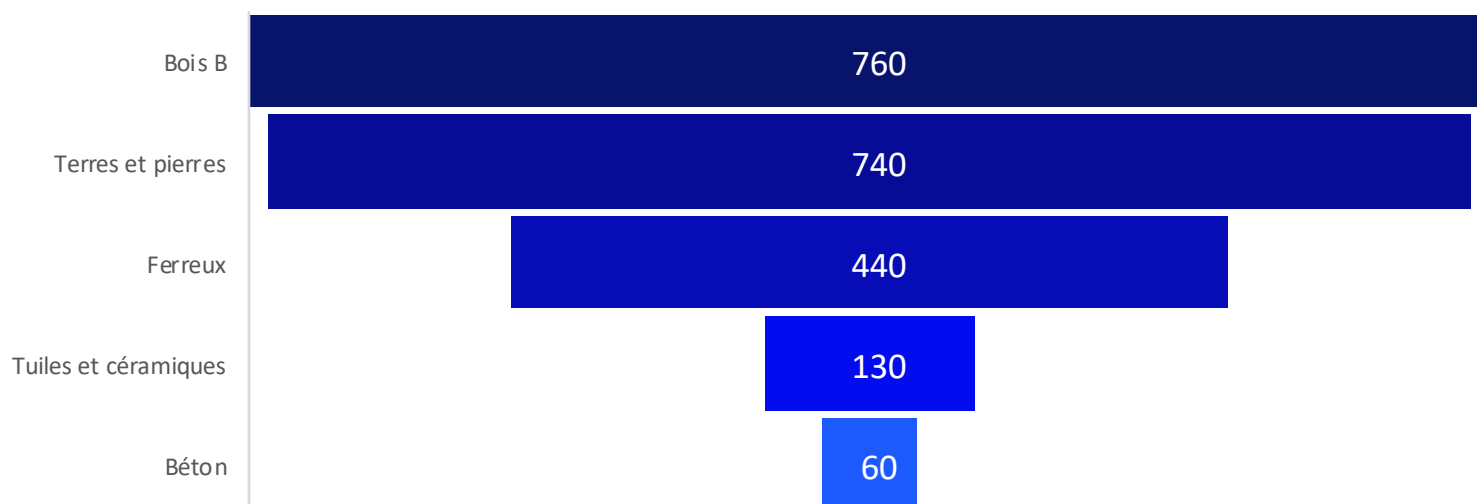
de tonnes
caractérisées



Zoom région – Bourgogne Franche Comté



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Bretagne

~50

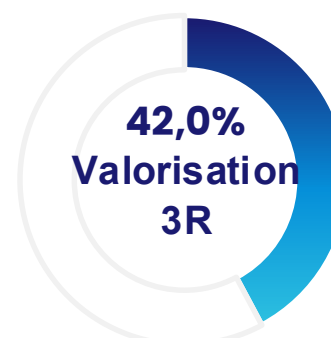
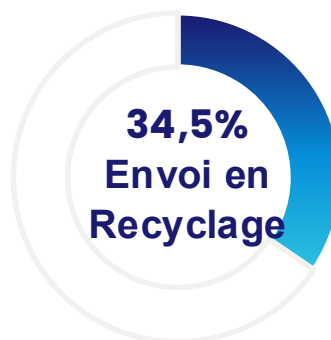
opérations
diagnostiquées

140K

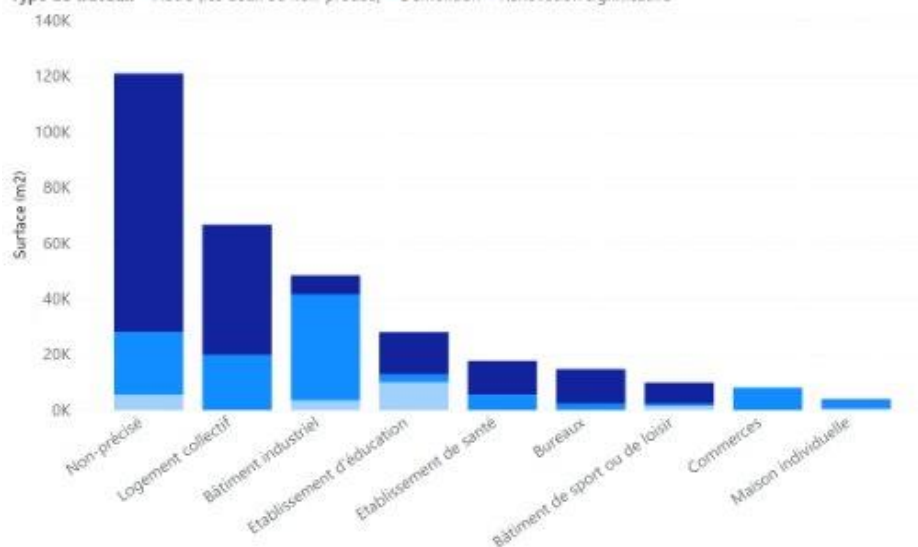
surface
inventoriée

>65K

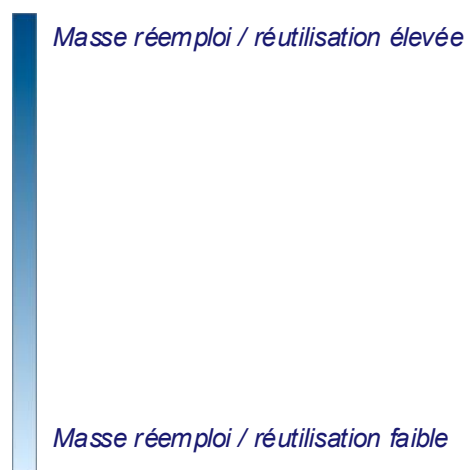
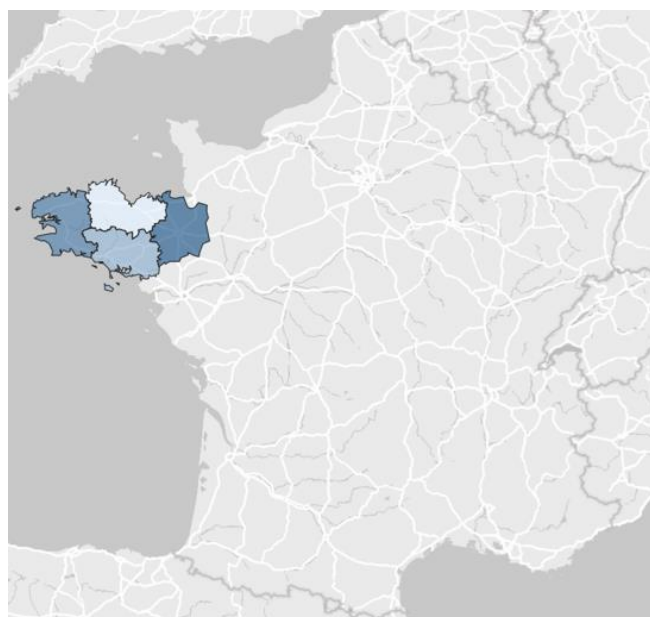
de tonnes
caractérisées



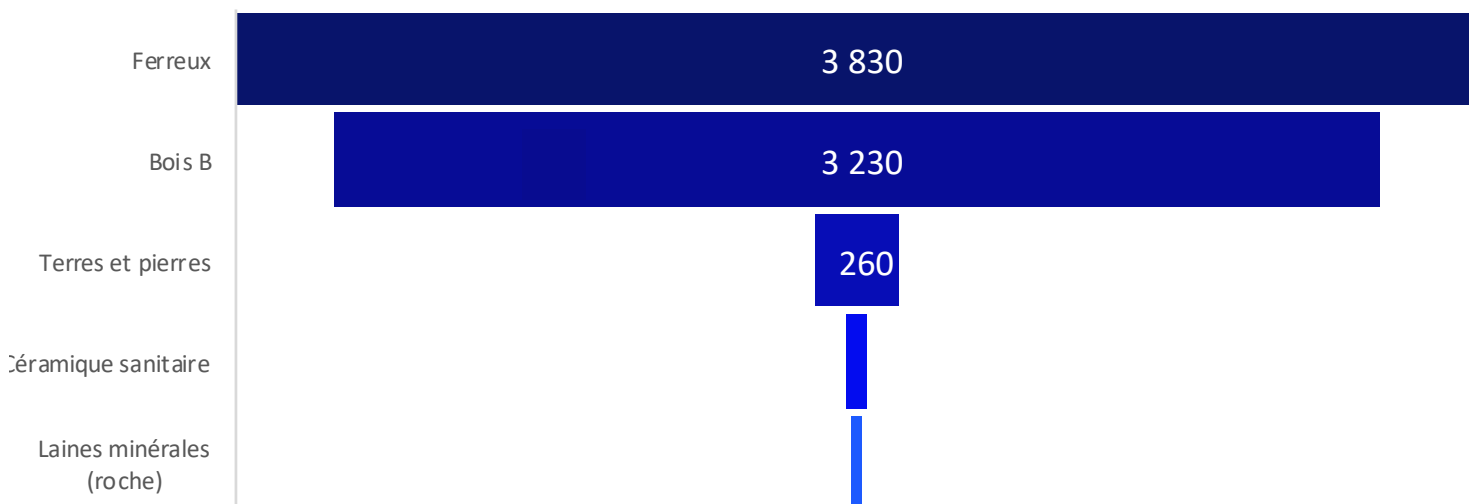
Type de travaux : Autre (les deux ou non-précisé) Démolition Rénovation significative



Zoom région – Bretagne



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Centre Val de Loire

~90

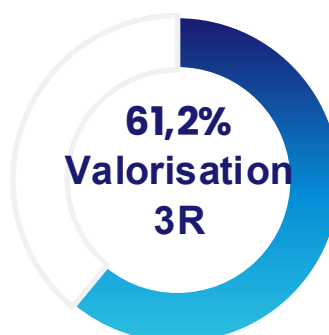
opérations
diagnostiquées

360K

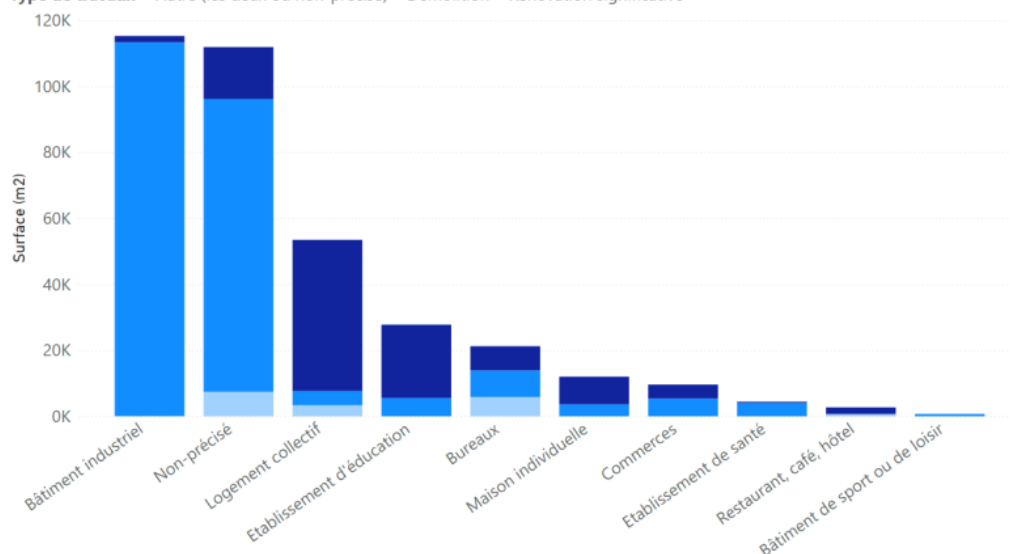
surface
inventoriée

>0,13M

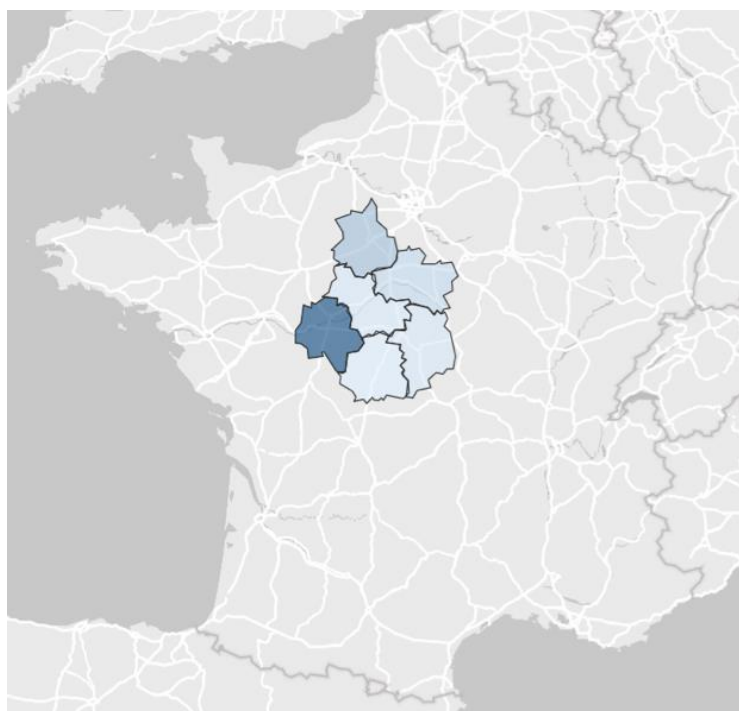
de tonnes
caractérisées



Type de travaux ● Autre (les deux ou non-précisé) ● Démolition ● Rénovation significative



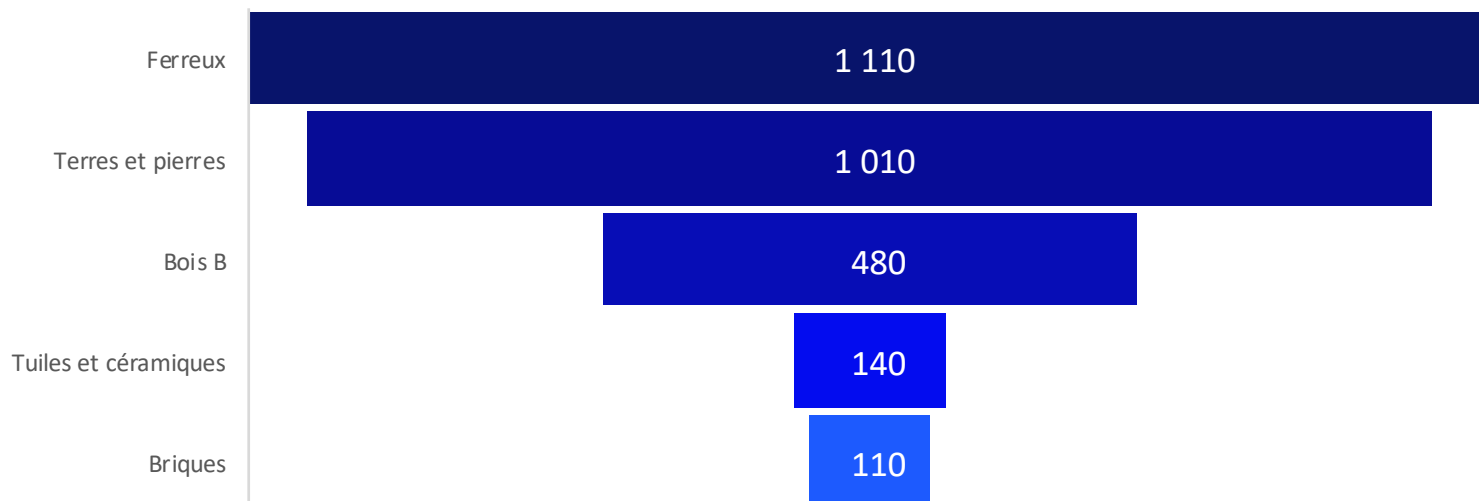
Zoom région – Centre Val de Loire



Masse réemploi / réutilisation élevée

Masse réemploi / réutilisation faible

TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Grand Est

~140

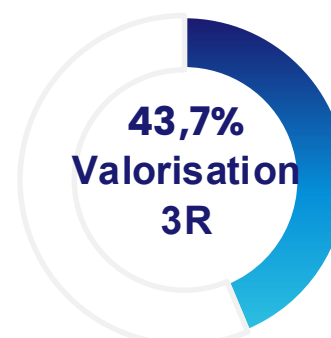
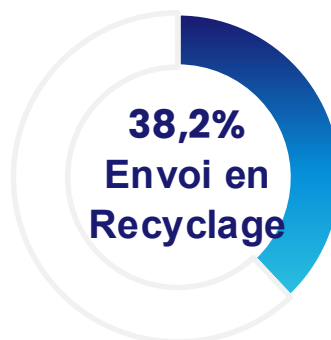
opérations
diagnostiquées

450K

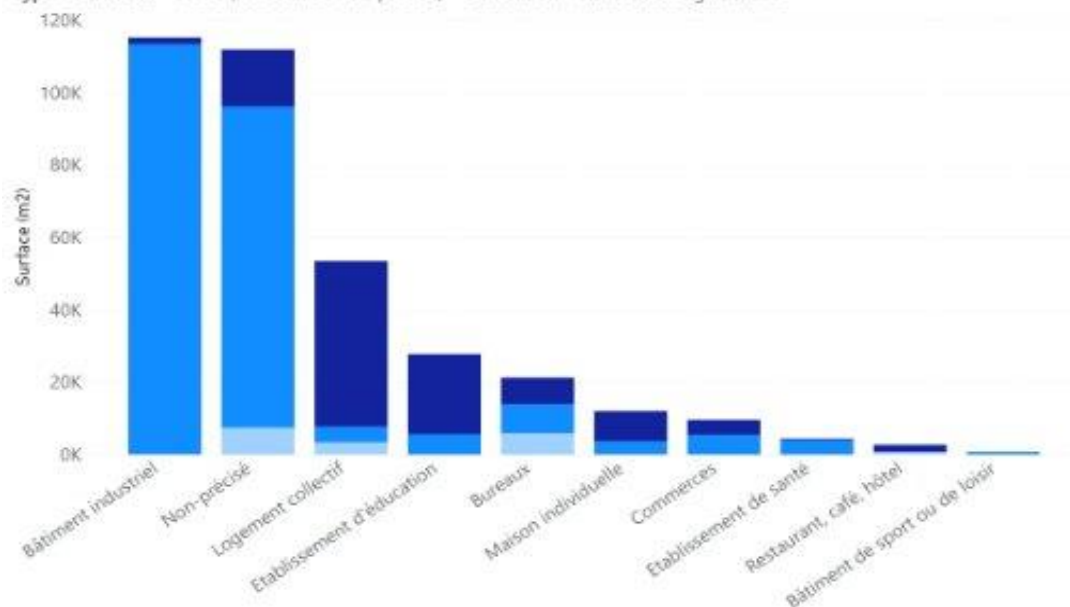
surface
inventoriée

>0,21M

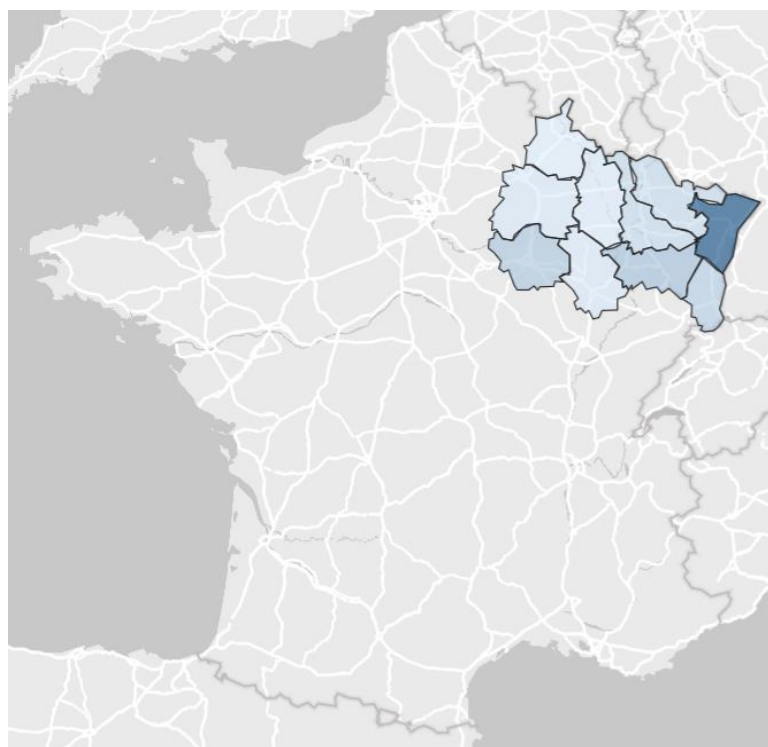
de tonnes
caractérisées



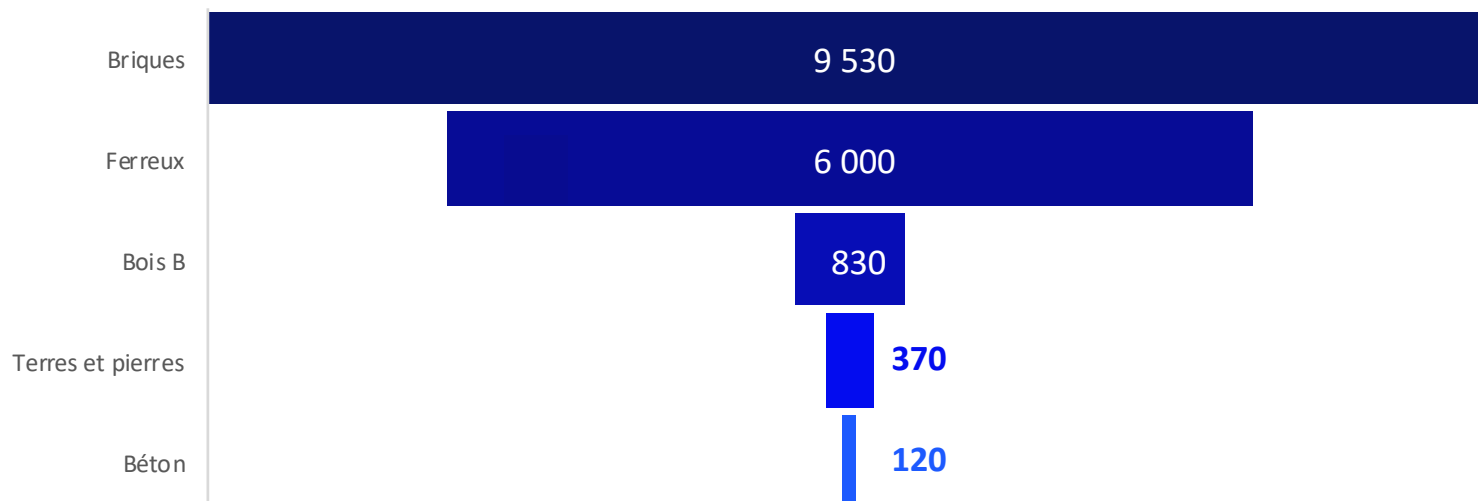
Type de travaux : Autre (les deux ou non-précisé) • Démolition • Rénovation significative



Zoom région – Grand Est



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Hauts de France

~100

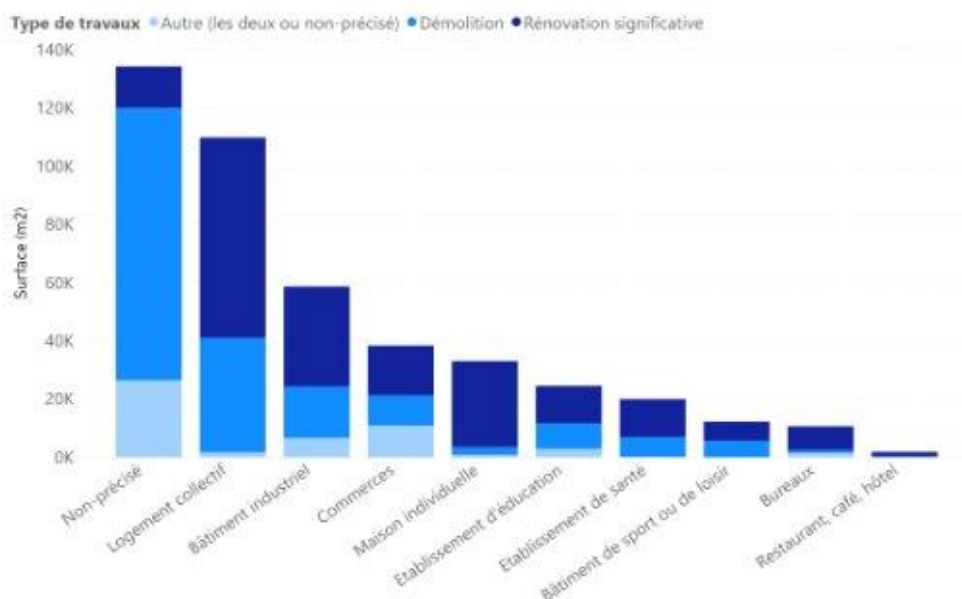
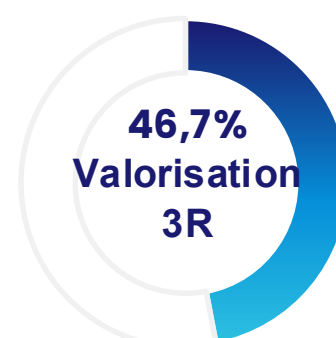
opérations
diagnostiquées

510K

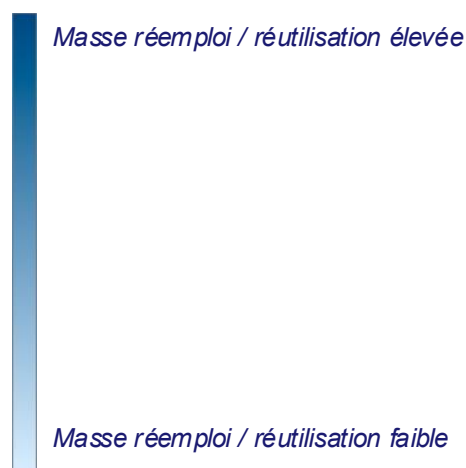
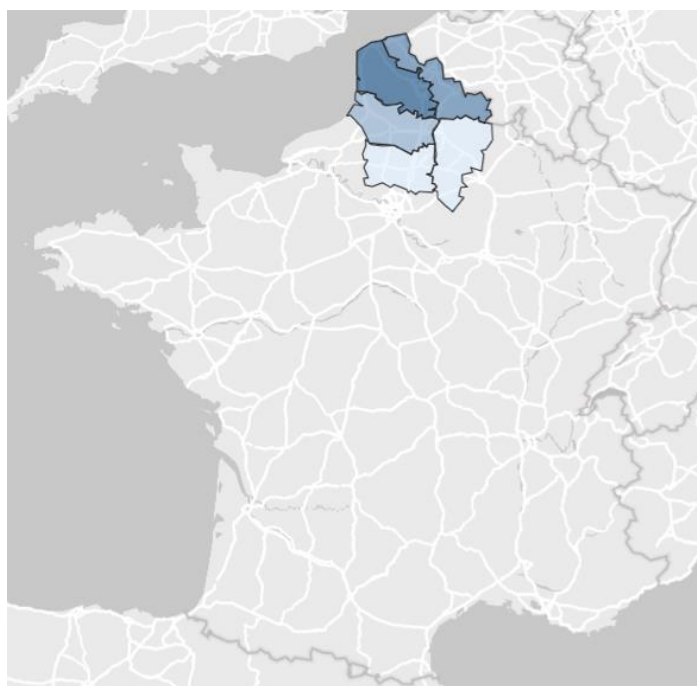
surface
inventoriée

>0,28M

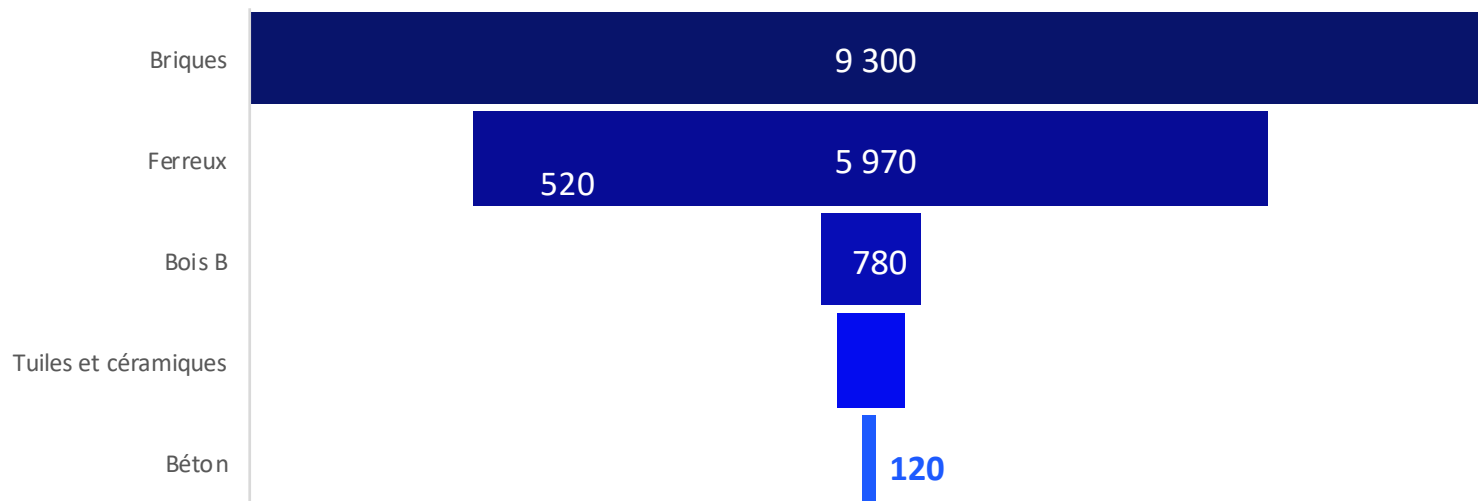
de tonnes
caractérisées



Zoom région – Hauts de France



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Île de France

~250

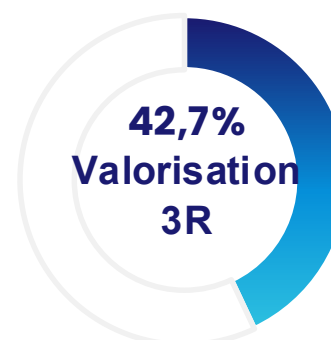
opérations
diagnostiquées

1,7M

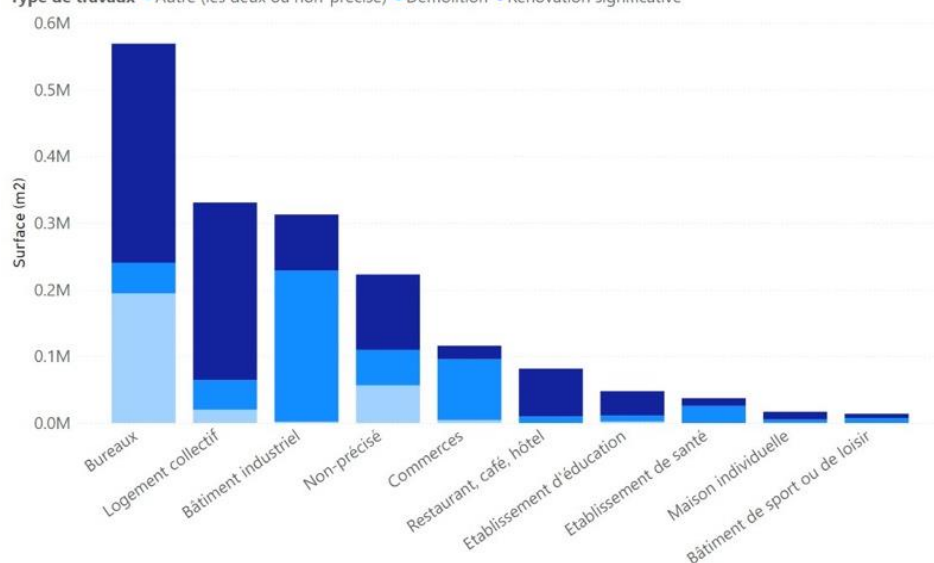
surface
inventoriée

>1,4M

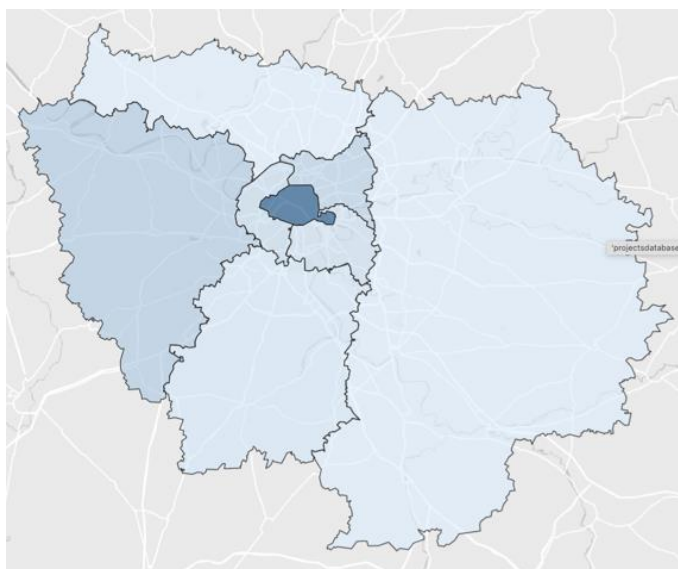
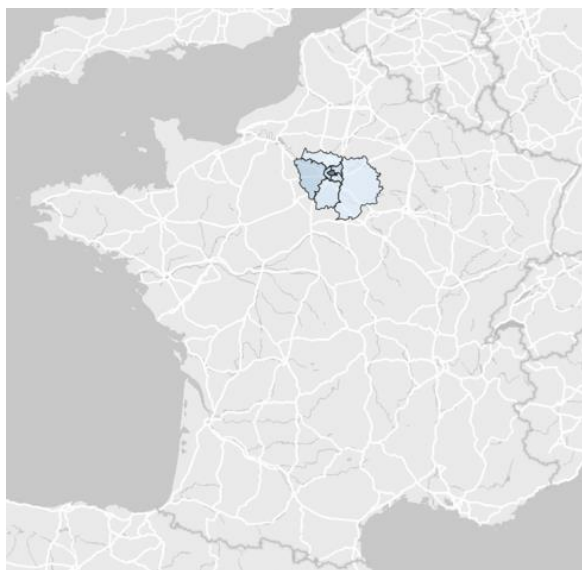
de tonnes
caractérisées



Type de travaux : Autre (les deux ou non-précisé) • Démolition • Rénovation significative



Zoom région – Île de France

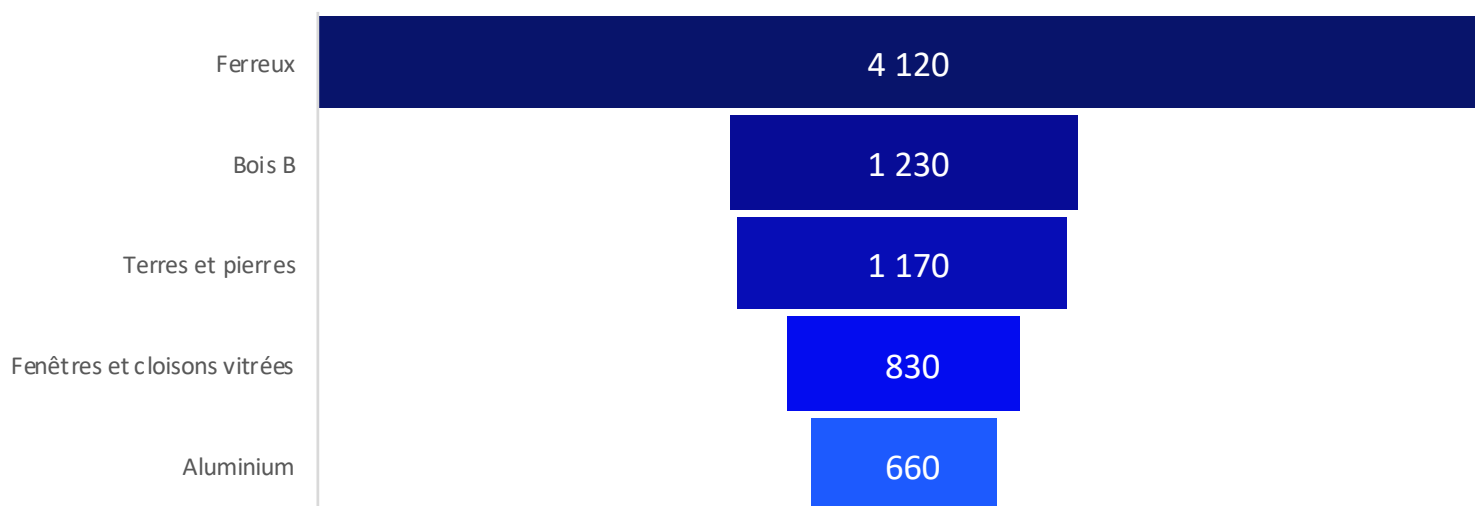


Masse réemploi / réutilisation élevée



Masse réemploi / réutilisation faible

TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Normandie

~70

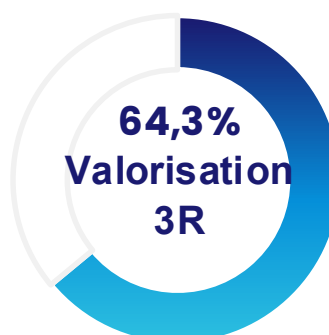
opérations
diagnostiquées

220K

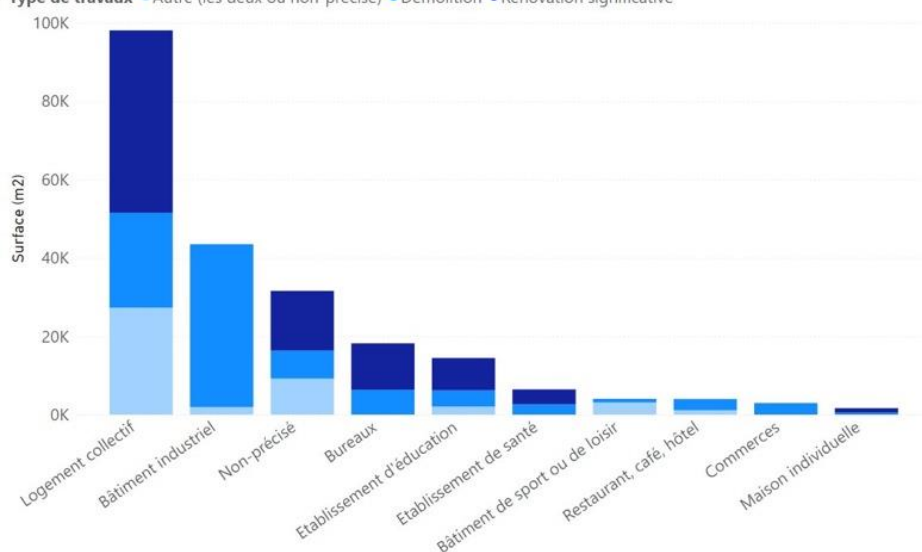
surface
inventoriée

>0,17M

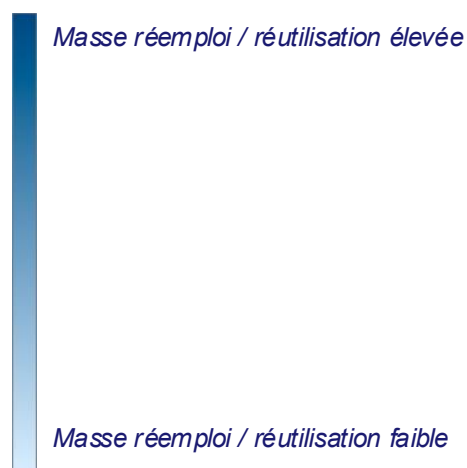
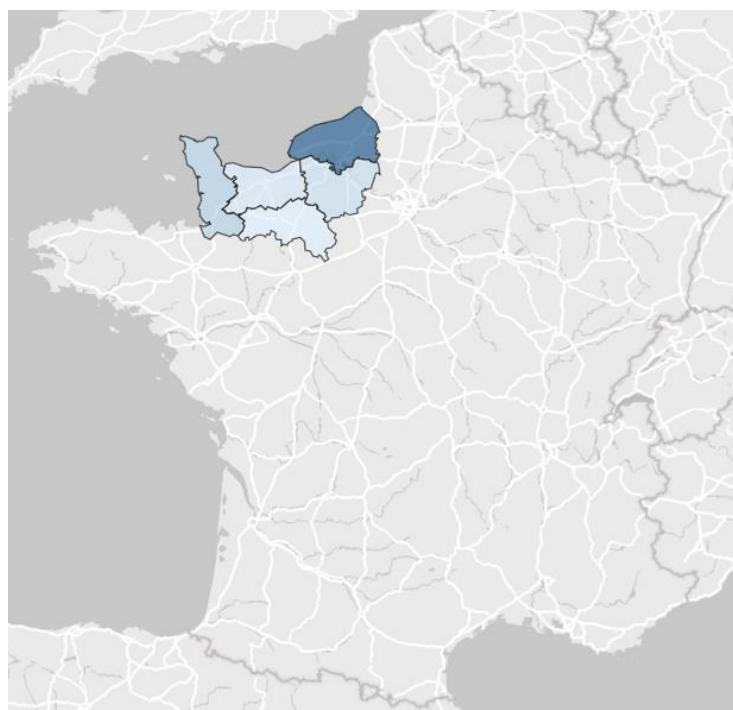
de tonnes
caractérisées



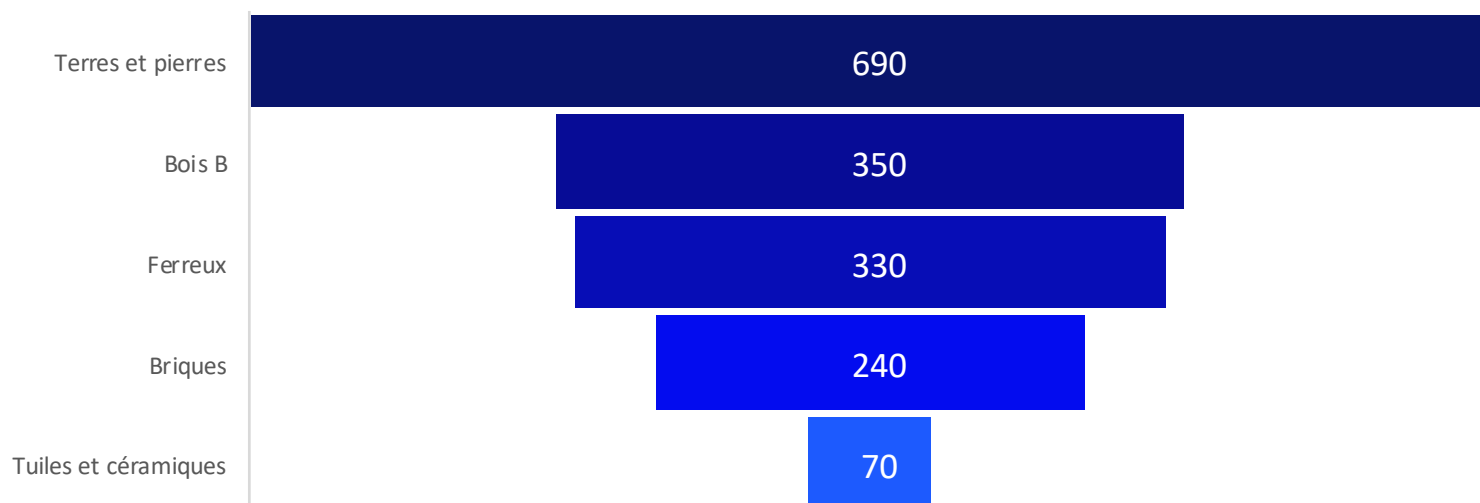
Type de travaux • Autre (les deux ou non-précisé) • Démolition • Rénovation significative



Zoom région – Normandie



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Nouvelle Aquitaine

~110

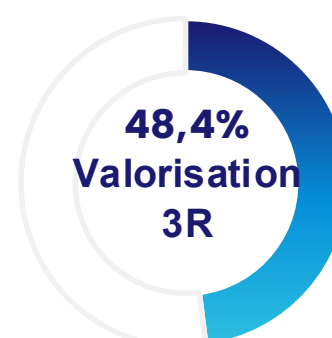
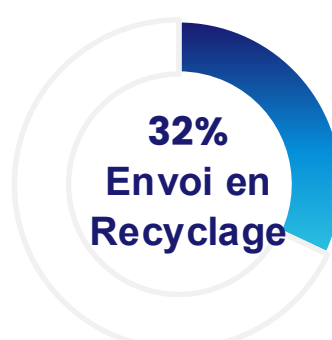
opérations
diagnostiquées

370K

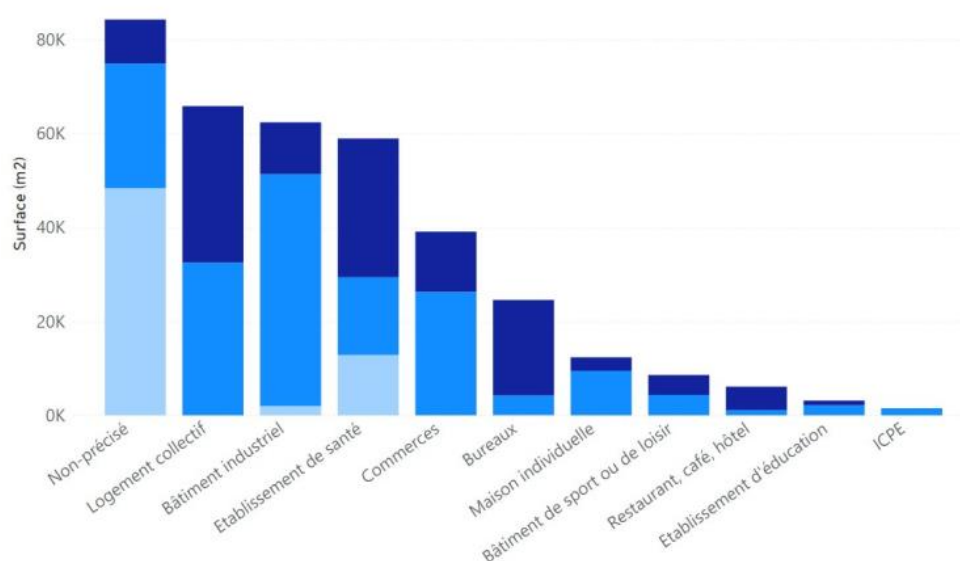
surface
inventoriée

>230K

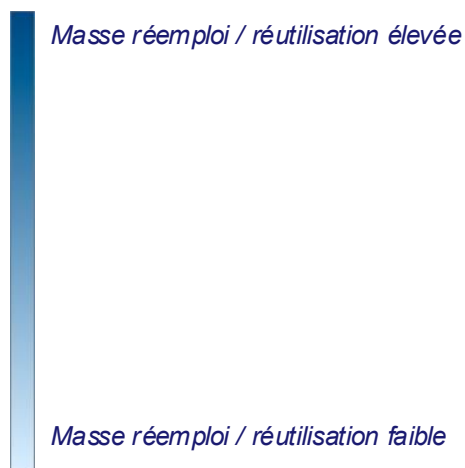
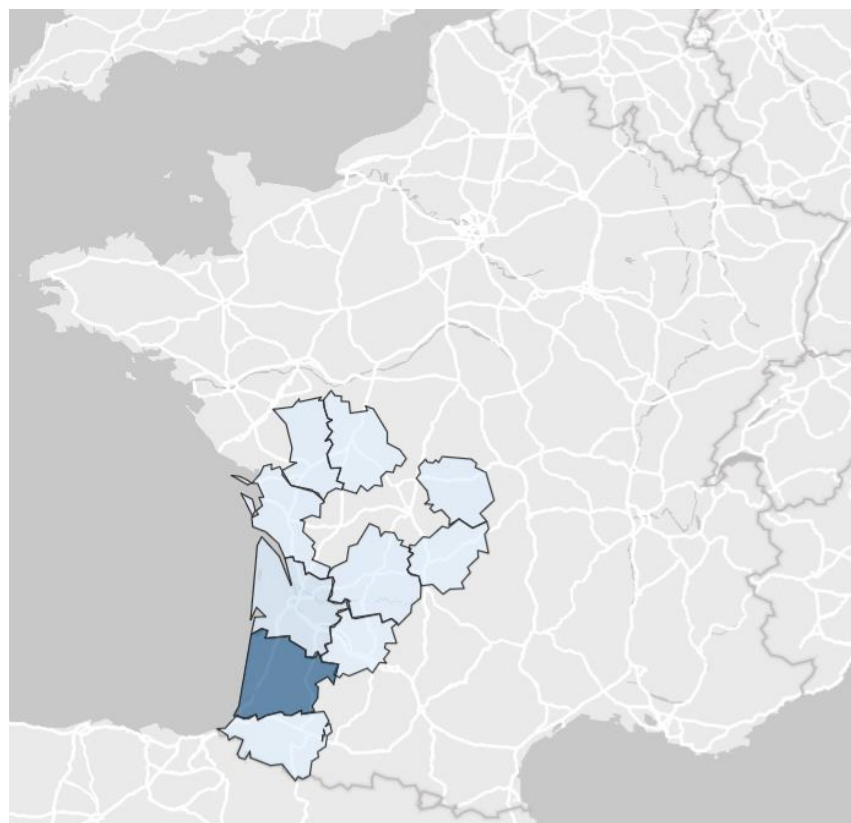
de tonnes
caractérisées



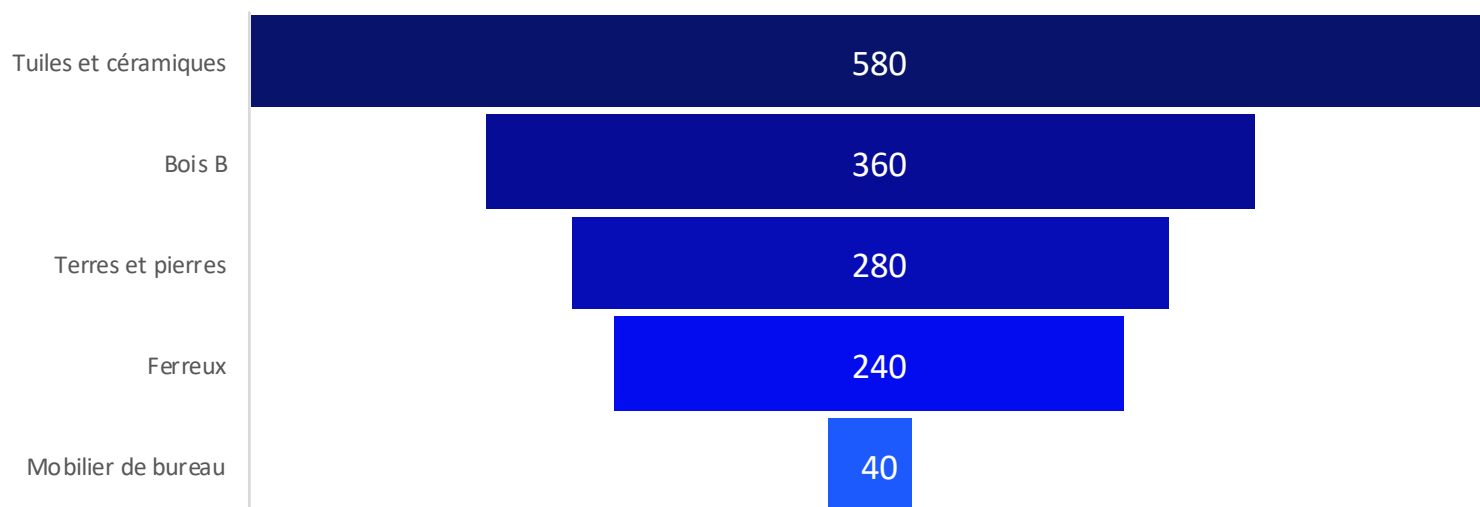
Type de travaux ● Autre (les deux ou non-précisé) ● Démolition ● Rénovation significative



Zoom région – Nouvelle Aquitaine



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Occitanie

~130

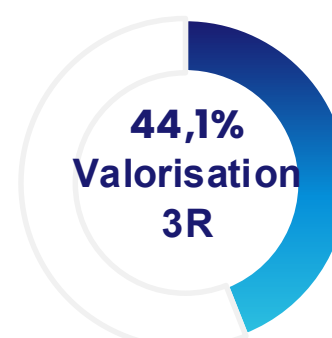
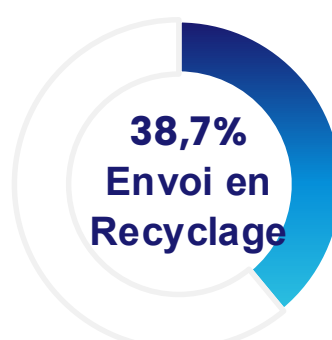
opérations
diagnostiquées

510K

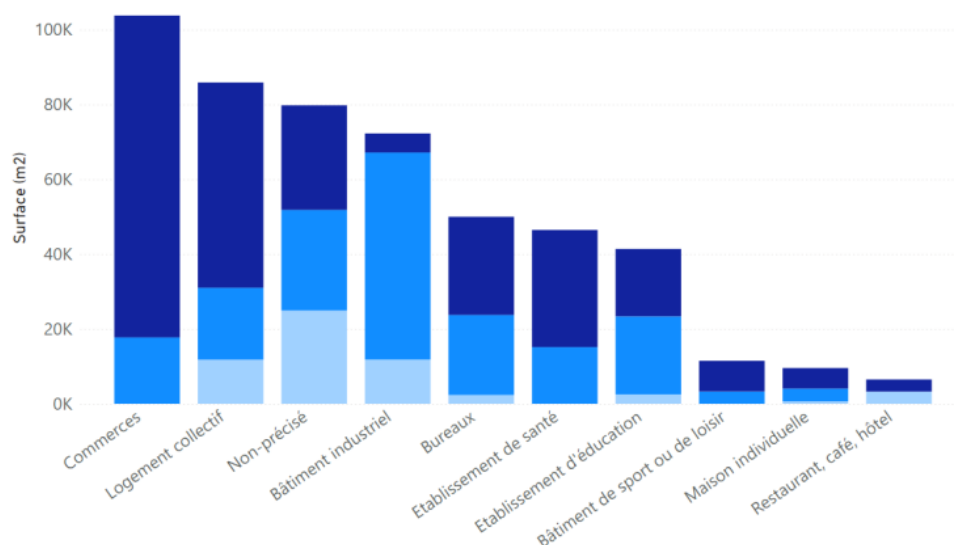
surface
inventoriée

>260K

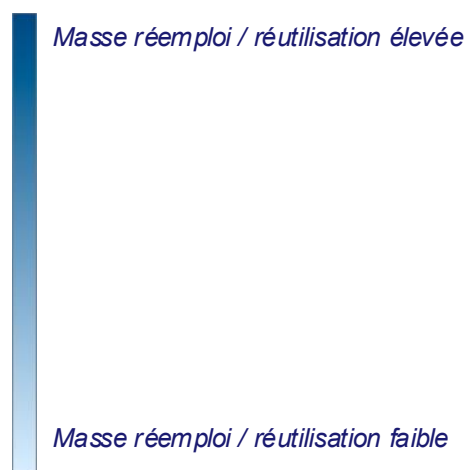
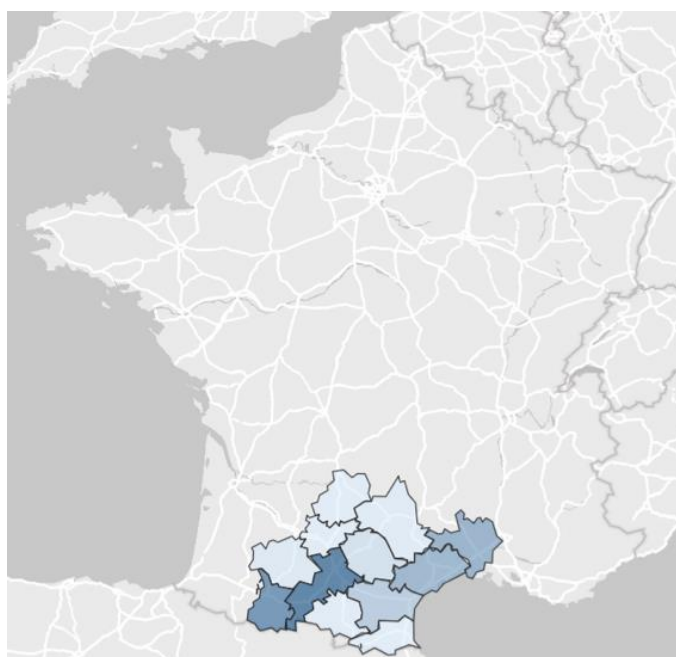
de tonnes
caractérisées



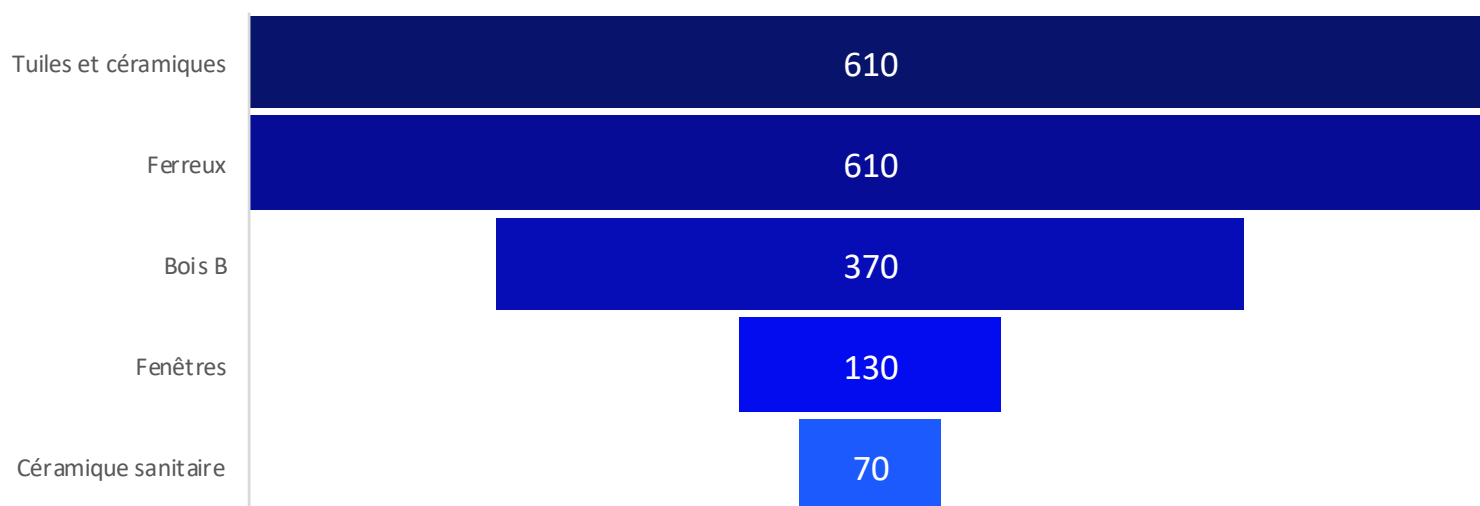
Type de travaux : Autre (les deux ou non-précisé) Démolition Rénovation significative



Zoom région – Occitanie



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Pays de la Loire

~120

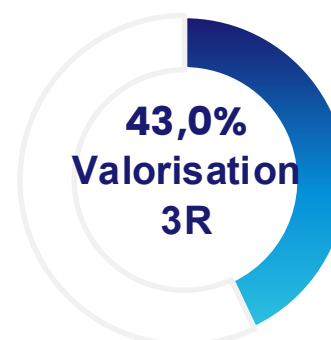
opérations
diagnostiquées

710K

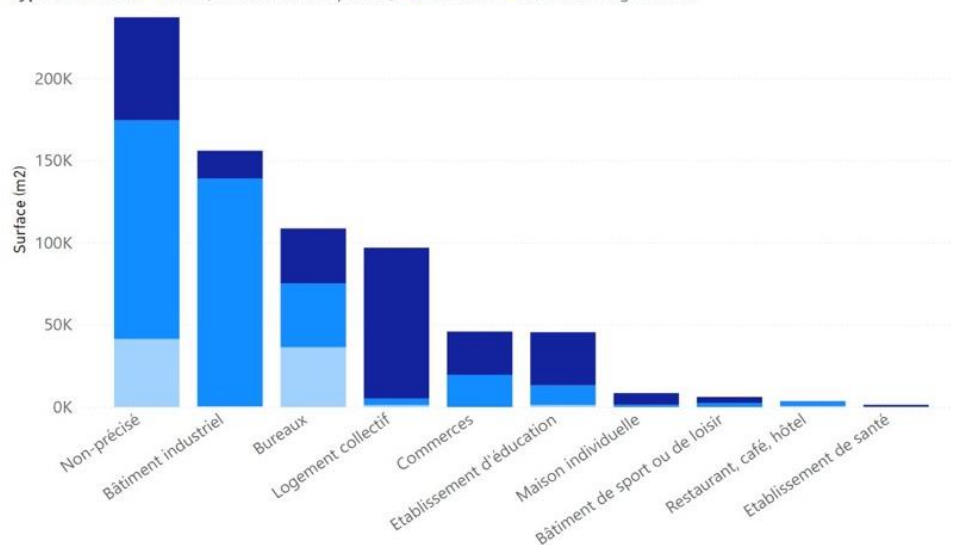
surface
inventoriée

>330K

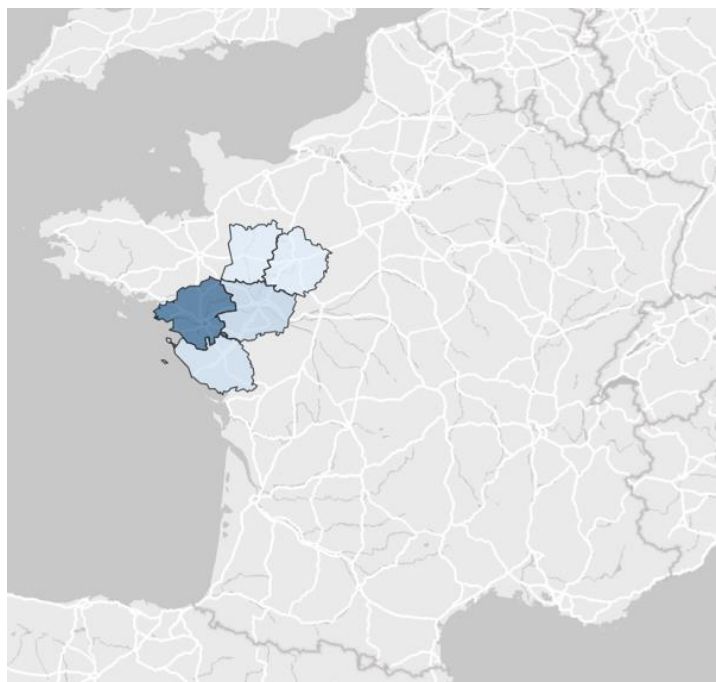
de tonnes
caractérisées



Type de travaux • Autre (les deux ou non-précisé) • Démolition • Rénovation significative



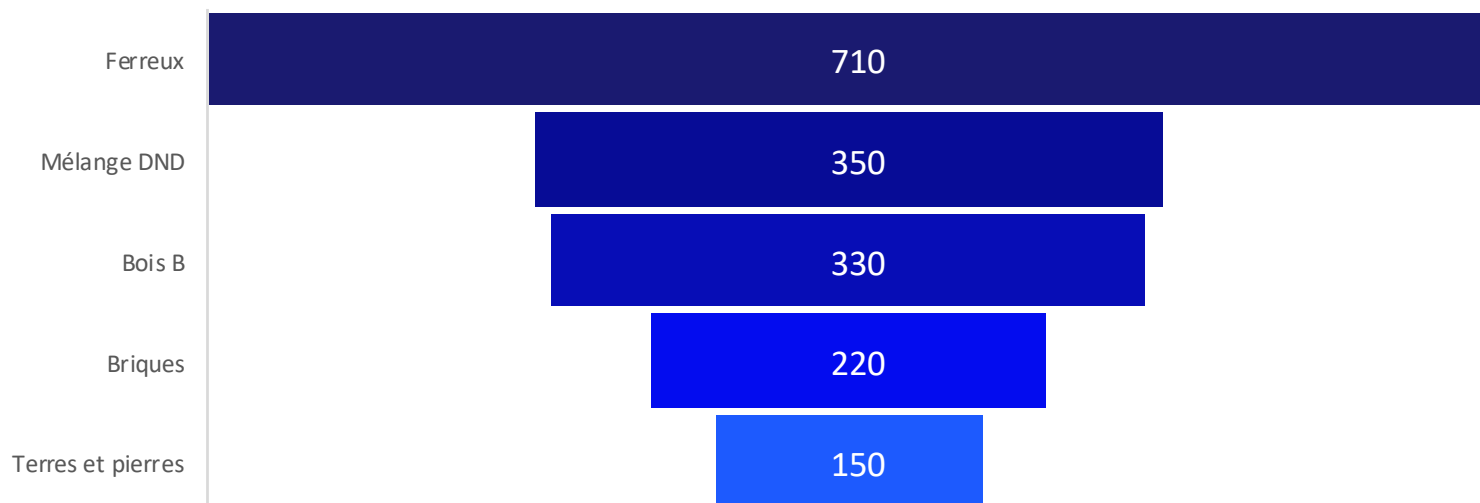
Zoom région – Pays de la Loire



Masse réemploi / réutilisation élevée

Masse réemploi / réutilisation faible

TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Provence Alpes Côte d’Azur

~140

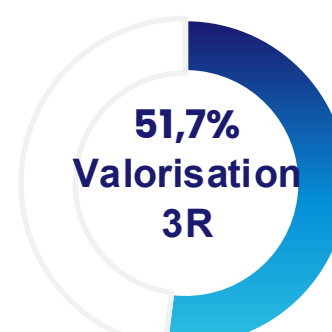
opérations
diagnostiquées

810K

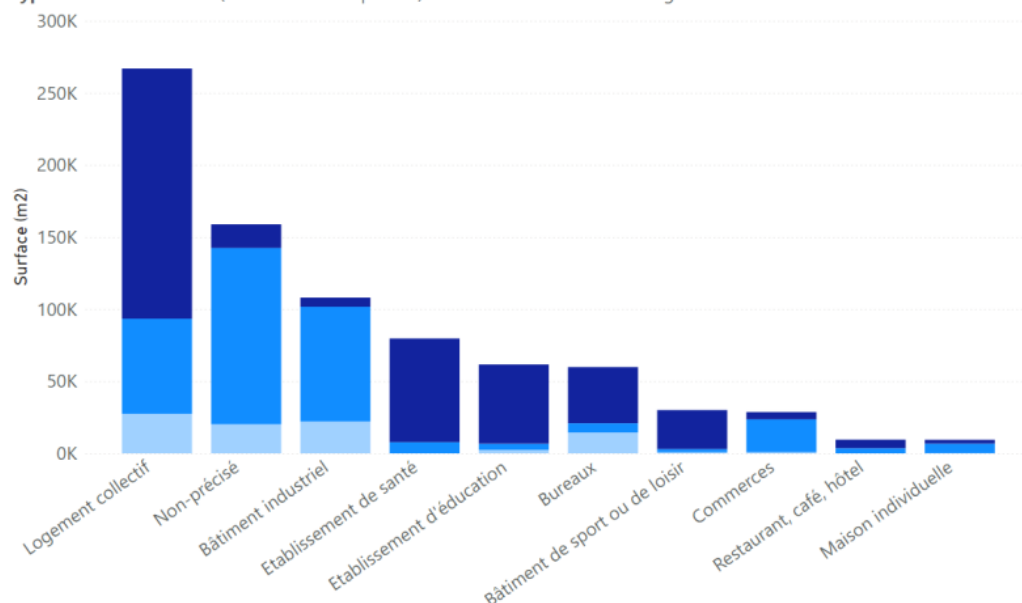
surface
inventoriée

>500K

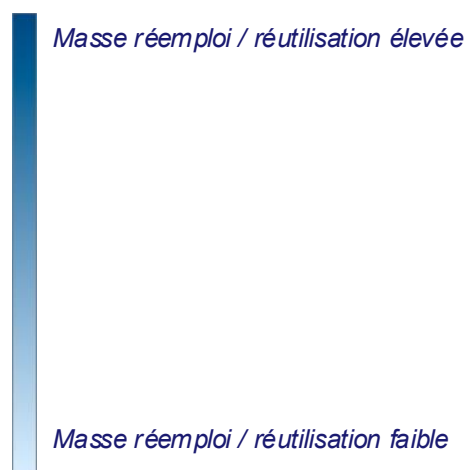
de tonnes
caractérisées



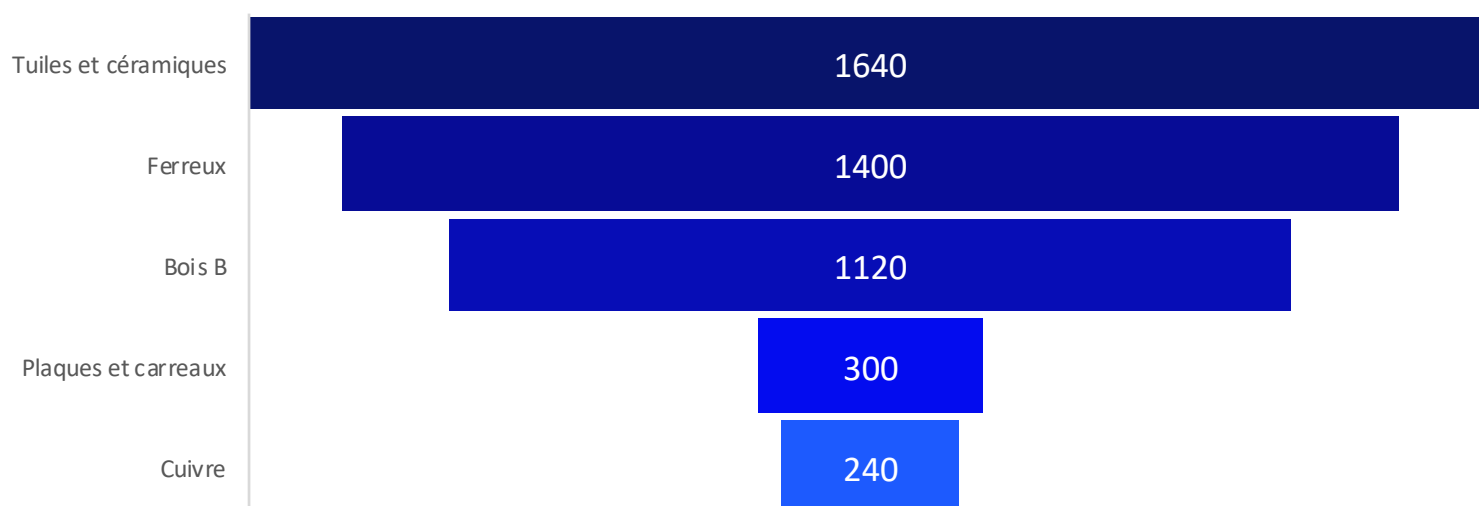
Type de travaux ● Autre (les deux ou non-précisé) ● Démolition ● Rénovation significative



Zoom région – Provence Alpes Côte d’Azur



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation



Zoom région – Corse + DROM

~14

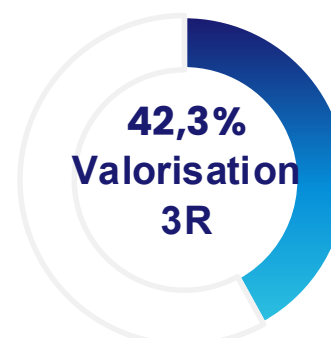
opérations
diagnostiquées

34K

surface
inventoriée

>13K

de tonnes
caractérisées



TOP 5 réemploi (tonnes) – sans réutilisation

Ferreux	30
Bois B	30
Céramique sanitaire	10
Fenêtres	10
Tuiles et céramique	10



Perspectives et recommandations

Cette partie propose une lecture stratégique du diagnostic PEMD au-delà de son rôle réglementaire.

Elle identifie les leviers de performance environnementale et économique qu'il recèle, et formule des recommandations pour renforcer son intégration dans la conception, la gestion et la déconstruction des bâtiments.

Perspectives et recommandations

L'année 2025 marque une **phase de consolidation du diagnostic PEMD dans les pratiques opérationnelles** des acteurs du bâtiment.

Deux constats majeurs émergent de l'observatoire :

- le cadre réglementaire s'installe durablement ;
- les pratiques restent encore très hétérogènes selon les acteurs et les territoires.
- L'identification des potentiels de valorisation progresse

Le potentiel du diagnostic PEMD dépasse largement la simple conformité administrative. Il est intrinsèquement un outil stratégique de pilotage des opérations de rénovation et de déconstruction, au service :

- de la maîtrise des coûts,
- de la traçabilité des matériaux,
- de l'optimisation des filières,
- et du développement du réemploi.

Dans ce contexte, **la transition vers des diagnostics PEMD réalisés en version numérique apparaît comme une évolution incontournable** pour exploiter les diagnostics à grande échelle pour produire des **indicateurs fiables et actionnables**.

Le numérique change la nature du diagnostic PEMD. Le passage d'un diagnostic « documentaire » à un diagnostic structuré sous format numérique transforme profondément les usages.

D'un livrable PDF remis en fin de mission, il devient une base de données exploitable, un outil d'aide à la décision, un support de pilotage économique et environnemental, un vecteur de coopération entre maîtrise d'ouvrage, AMO, diagnostiqueurs, entreprises travaux, filières REP et acteurs du réemploi.

Perspectives et recommandations

Passer d'une logique réglementaire à une logique de valorisation

Passer au diagnostic numérique, permet notamment :

- une meilleure fiabilité des données collectées ;
- une standardisation des méthodes ;
- une réduction des ressaisies
- une interopérabilité avec les plateformes (marketplace, réglementaire...)
- une aide à la massification et à l'industrialisation des filières
- une traçabilité facilitée et fiabilisée
- une amélioration continue des pratiques grâce au retour d'expériences

La qualité et la structuration des données produites dans le diagnostic conditionnent directement la **capacité à anticiper les gisements ; la mise en relation avec les acteurs du réemploi ; l'optimisation des coûts de traitement et la valorisation effective des matériaux.**

Chez Afleya, nous défendons une conviction : la valeur du diagnostic PEMD réside autant dans la donnée que dans le document.

Le diagnostic PEMD change de dimension.

Il dépasse la contrainte réglementaire pour devenir un outil stratégique, au cœur de l'économie circulaire et du pilotage des projets.

La numérisation n'est plus une option : c'est le levier pour massifier le réemploi, garantir la traçabilité et piloter le secteur par la donnée.

Demain, il ne s'agira plus seulement de déconstruire, mais de valoriser.

**Afleya vous fait 5 recommandations
pour passer à l'action.**

Les 5 recommandations d'Afleya

1. Généraliser les formats numériques structurés

Encourager l'utilisation d'outils permettant la production de diagnostics structurés, standardisés et directement exploitables par les acteurs des chantiers et les acteurs des filières, les territoires et les organisations.



2. Renforcer l'interopérabilité des données

Favoriser les échanges entre logiciels PEMD, plateformes réglementaires, bases de réemploi et systèmes de suivi déchets afin de fluidifier les chaînes d'informations

3. Structurer une base nationale de connaissance

L'exploitation agrégée des diagnostics numériques constitue une opportunité majeure pour mieux connaître les gisements, identifier les freins opérationnels, piloter les politiques publiques et accélérer la montée en puissance des filières circulaires.

4. Accompagner la professionnalisation des acteurs

La montée en compétence des diagnostiqueurs, des maîtres d'ouvrage, des entreprises sur les outils numériques devient un enjeu central pour garantir la qualité des données et la fiabilité des analyses produites. Afleya s'y engage avec www.formation.afleya.com une plateforme de e-learning dédiée.

5. Anticiper les futures exigences européennes

Les évolutions réglementaires européennes en cours laissent entrevoir une standardisation renforcée des audits pré-déconstruction. Les acteurs déjà engagés dans des démarches numériques disposeront d'une avance opérationnelle importante.

ANNEXE

Détail de la méthodologie de modélisation du marché via SITADEL3

Le but de l'étude des bases de données SITADEL3 est d'estimer le marché national et régional du PEMD en France en 2025, puis d'utiliser ces estimations pour évaluer la masse potentielle de gisements de matériaux issues de déconstructions ou de rénovations.

La base de données SITADEL3 propose 4 listes de permis d'autorisations de travaux :

- 1) Liste des permis d'autorisation de démolition
- 2) Liste des permis d'autorisation d'aménagement
- 3) Liste des permis d'autorisation de construction de logements
- 4) Liste des permis d'autorisation de construction de locaux non-résidentiels

Nous avons choisi de ne considérer que les listes d'autorisation de construction (3) et (4) car :

- Les permis d'aménagement ne sont en général pas soumis au PEMD (dans le cas d'aménagement de quartiers par exemple).
- Il manque les projets de rénovation significative dans la liste des autorisations de démolition.
- Il n'existe quasiment pas de projets de démolition ne débouchant pas ensuite sur un permis de construire, et on suppose donc par la suite cette part négligeable.
- Le fichier de démolition ne donne pas d'information sur la surface démolie mais uniquement sur la surface du terrain, ce qui semble assez éloigné.

Pour estimer le marché du PEMD en France en 2024, nous retenons autorisation de construction de logements et de locaux non-résidentiels selon les critères suivants :

- Nous supposons un **décalage de 3 mois** entre la demande de réalisation du diagnostic PEMD et l'autorisation des travaux de construction. La période de dates d'autorisation des travaux considérée s'étend de avril 2025 à mars 2026 (12 mois).
- Étant donné le manque d'informations sur les bâtiments ayant potentiellement accueilli des substances dangereuses, nous choisissons de ne considérer qu'un des critères réglementaire du PEMD : la surface totale (habitation et locaux non-résidentiel) avant les travaux doit être **supérieure à 1000 m2**. Dès lors, nous assumons une potentielle **sous-estimation** induite par notre modèle, que nous n'avons pas quantifié dans ce document.
- Nous choisissons de considérer la surface totale des bâtiments avant-travaux, et non la surface effectivement soumise aux travaux (qui est celle renseignée lors du PEMD), tout simplement en raison de l'absence d'une quelconque variable renseignant cette donnée dans la base SITADEL3. Ce nouveau paramètre conforte l'hypothèse d'une potentielle **sous-estimation** induite par notre modélisation.
- Nous excluons les demandes d'autorisation de construction dont la nature de projet est caractérisée comme « nouvelle construction ».
- Nous ne conservons que les demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU) de type « PC » (*Permis de construire*) et décidons d'exclure les DAU de type « PA » (*Permis d'aménager*) et DP (*Déclaration préalable*) car ces demandes ne nous semblent pas découler d'une opération soumise au diagnostic PEMD.
- Nous choisissons de ne comptabiliser qu'une seule opération par adresse et par numéro de DAU, cela permet d'éliminer d'éventuels doublons et de décompter d'éventuels projets de constructions ne découlant en réalité que d'une démolition / transformation.

Cette méthodologie nous donne directement une estimation du nombre de projets éligibles au diagnostic PEMD en France en 2025 selon le seul critère de surface totale supérieure à 1000 m2. Cette estimation de nombre de projets éligible, mise en perspective avec les données réelles issues d'AKIBO, permet ensuite d'estimer la surface totale soumise au PEMD, ainsi que la masse totale de gisement disponible.

N.B. : cette étude repose sur des hypothèses de modélisation fortes qui entraînent invariablement des réserves quant aux chiffres obtenus.



Découvrez l'Akibox et la plateforme de e-learning
www.afleya.com



Akibox



E-Learning Afleya



Retrouvez-nous sur l'ensemble de nos
réseaux et suivez nos actus

[PAGE AFLEYA](#)

© Afleya 2025
12 avenue des Prés, BL705, 78180 Montigny le Bretonneux
<https://afleya.com>
contact@afleya.com