[a]:perspectives
L'institut de recherche d'Artimon

L'économie circulaire dans le secteur du bâtiment

JUILLET 2025

Autrices

Josefina GIMENEZ
Directrice Recherche et Innovation
Artimon Perspectives

Marine PAGLIARI
Chercheuse
Artimon Perspectives

Marine CERES
Consultante
Artimon

SOMMAIRE

Contexte général : de l'économie circulaire à son application dans le secteur du bâtiment **04**

- Les sept piliers de l'économie circulaire selon l'ADEME 04
- L'Analyse du Cycle de Vie d'un bâtiment 08

Un paysage réglementaire favorable à l'économie circulaire dans le bâtiment **10**

- La loi de Transition énergétique pour la croissance verte (TECV, 2015) 10
- La feuille de route pour l'économie circulaire (FREC, 2019) 11
- La loi Anti-Gaspillage pour une économie circulaire (AGEC, 2020) 11
- Les directives européennes 12

Une phase d'usage encore à structurer : vers une économie circulaire de l'exploitation immobilière **13**

Conclusion **15**

Bibliographie **16**

Les sept piliers de l'économie circulaire définis par l'**ADEME** – allant de l'extraction responsable au recyclage – offrent un cadre structurant pour repenser la production, l'usage et la fin de vie des ressources dans une logique de durabilité.

L'analyse du cycle de vie (ACV), portée par l'**INIES**, permet de structurer les actions d'économie circulaire dans le bâtiment en identifiant cinq grandes phases – de la production à la fin de vie – où chaque étape offre un potentiel d'amélioration environnementale.

Le **cadre juridique français**, renforcé par les lois TECV, FREC et AGEC, et soutenu par les directives européennes, structure progressivement l'intégration de l'économie circulaire dans le bâtiment en imposant des obligations de performance énergétique, de gestion des déchets et de responsabilité des producteurs.

Moins encadrée que la construction ou la déconstruction, la phase d'usage des bâtiments reste à structurer pour intégrer pleinement les principes de l'économie circulaire, en s'appuyant sur des pratiques de gestion sobres, une meilleure coordination entre acteurs et une attention portée à l'exploitation au quotidien.

Face aux limites du modèle économique linéaire et aux pressions environnementales croissantes, l'économie circulaire offre un cadre structurant pour repenser en profondeur la gestion des ressources. En France, cette démarche est portée par l'ADEME, l'Agence de la transition écologique, établissement public sous tutelle de l'État, qui accompagne la transition vers un modèle plus sobre et durable. L'agence a formalisé une lecture systémique de l'économie circulaire à travers sept piliers, couvrant l'ensemble du cycle de vie des biens et des services. Appliquée au secteur du bâtiment, cette approche invite à analyser chaque phase de la vie d'une infrastructure (conception, construction, usage, réhabilitation, déconstruction) comme une opportunité d'optimisation des flux de matière, d'énergie et de services. Elle s'appuie notamment sur les travaux de la base INIES (INformations sur les Impacts Environnementaux et Sanitaires), plateforme nationale de référence qui centralise les données environnementales et sanitaires des produits de construction et des équipements. Ces données permettent de décomposer précisément les étapes du cycle de vie d'un bâtiment et d'en quantifier les impacts à l'aide d'Analyses de Cycle de Vie (ACV) normalisées.

Ces dernières années, les politiques publiques ont permis d'amorcer une structuration des pratiques circulaires, en particulier lors des phases de construction et de déconstruction, désormais soutenues par un arsenal réglementaire conséquent. En revanche, la phase d'exploitation des bâtiments reste marginale dans les réflexions et les outils disponibles. Peu encadrée, encore peu outillée, elle ne bénéficie pas de la même attention, alors même qu'elle s'étend sur plusieurs décennies et mobilise des ressources importantes.

Cet article propose d'interroger ce déséquilibre, en s'appuyant sur les référentiels existants — notamment les sept piliers définis par l'ADEME et les étapes du cycle de vie identifiées par l'INIES — pour mettre en lumière ce qui reste encore peu exploré : la phase d'usage des bâtiments. La question centrale est la suivante : est-il possible d'intégrer, de manière cohérente et opérationnelle, les principes de l'économie circulaire dans la vie quotidienne des bâtiments ? Une telle interrogation invite à envisager les freins, les marges de manœuvre et les adaptations nécessaires pour faire de cette phase, souvent sous-estimée, un maillon actif d'une approche circulaire des bâtiments.

CONTEXTE GÉNÉRAL : DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE À SON APPLICATION DANS LE SECTEUR DU BÂTIMENT

L'économie circulaire constitue un modèle de développement économique visant à rompre avec l'approche linéaire traditionnelle — extraire, produire, consommer, jeter — en favorisant la réutilisation, le recyclage et la transformation des ressources pour prolonger leur durée de vie utile et réduire la pression sur les ressources naturelles. Ce modèle s'inspire des cycles naturels et repose sur sept piliers définis par l'ADEME, chacun jouant un rôle essentiel dans la transition vers un modèle économique plus durable.

Les sept piliers de l'économie circulaire selon l'ADEME

Le schéma circulaire présenté par l'ADEME distingue trois grands domaines : la production et l'offre, la consommation, et la gestion des déchets, eux-mêmes structurés par sept piliers complémentaires :

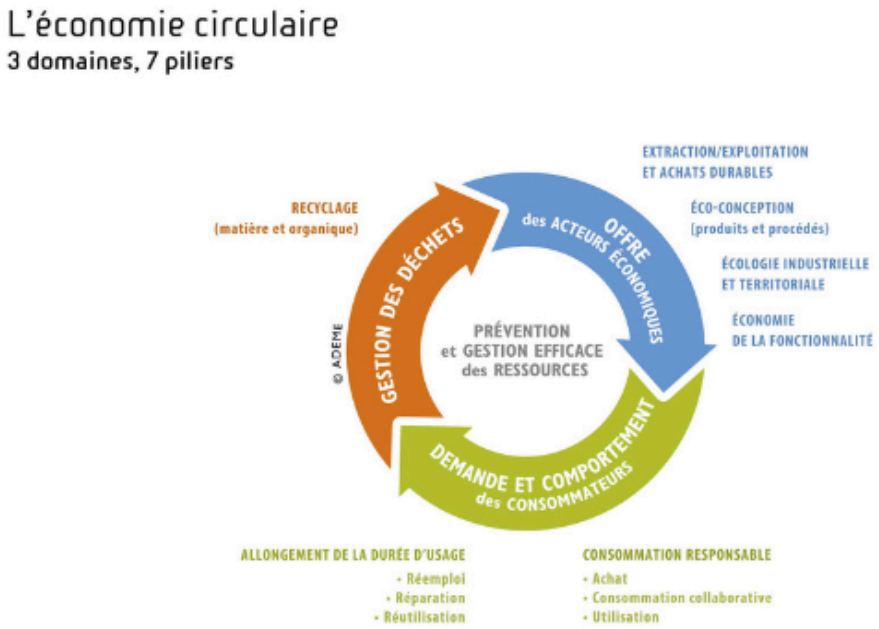

Figure 1
Les sept piliers de l'économie circulaire de l'ADEME (Source)

1. Extraction / Exploitation & Achats durables

Ce pilier s'inscrit en amont du cycle de vie des produits, au moment de l'extraction des ressources et des choix d'approvisionnement. L'enjeu consiste à limiter l'impact environnemental dès la phase d'origine, en orientant les décisions vers des ressources renouvelables ou recyclées, et en privilégiant les matières premières dites « secondaires », issues du réemploi ou du recyclage. Dans cette perspective, l'achat devient un acte structurant. Il ne se réduit plus à une logique de coût, mais s'enrichit de critères environnementaux et sociaux : traçabilité des filières, conditions de production, proximité géographique, impact carbone, etc.

Appliqué au secteur du bâtiment, ce principe se traduit par le recours croissant à des matériaux biosourcés, géosourcés, issus du réemploi, ou labellisés pour leur faible impact environnemental. Il implique également de sélectionner des fournisseurs engagés dans une démarche responsable, capables d'intégrer des logiques circulaires dans leur chaîne de valeur.

2. Éco-conception (produits et procédés)

L'éco-conception vise à anticiper, dès la phase de conception, l'ensemble des impacts environnementaux d'un produit tout au long de son cycle de vie. Elle ne s'inscrit plus comme une réponse a posteriori, mais comme une orientation initiale, intégrée dès les premières décisions de conception.

Concrètement, cela implique de privilégier des matériaux à faible empreinte environnementale — durables, recyclables ou recyclés — mais aussi de concevoir des éléments réparables, démontables et réutilisables, facilitant leur entretien, leur évolution ou leur valorisation en fin de vie. L'éco-conception vise également à limiter les pertes en phase chantier et à optimiser les consommations d'énergie, tant au moment de la production que durant l'usage.

Dans le secteur du bâtiment, cette approche se traduit par l'intégration de solutions techniques et architecturales favorisant la modularité, la réversibilité des aménagements, ou encore la facilité de déconstruction, afin de prolonger la durée de vie des constructions et de réduire l'impact des interventions futures.

3. Écologie industrielle et territoriale

L'écologie industrielle et territoriale repose sur la coopération entre acteurs économiques d'un même territoire, dans une logique d'optimisation collective des ressources. Il s'agit de dépasser l'approche individuelle de la gestion des flux pour construire des synergies locales, où les déchets ou sous-produits de l'un deviennent les ressources de l'autre.

Cette dynamique encourage plusieurs formes de mutualisation : échange de matières premières secondaires, partage d'équipements ou d'infrastructures, rationalisation logistique, ou encore mise en commun de services énergétiques. Elle permet de réduire les consommations de ressources vierges, de limiter les émissions liées au transport, et de favoriser l'ancrage territorial des filières de valorisation.

Dans le secteur du bâtiment, cette logique peut se traduire par le partage de plateformes de tri ou de réemploi, la mutualisation d'installations techniques (comme les chaufferies ou réseaux de chaleur/froid), ou encore la relocalisation de certains matériaux excavés entre chantiers voisins. Ces formes d'organisation invitent à penser le bâtiment non comme une unité isolée, mais comme un maillon d'un écosystème productif plus large, inscrit dans un territoire.

4. Économie de la fonctionnalité

L'économie de la fonctionnalité propose un changement de paradigme : elle privilégie l'usage d'un bien plutôt que sa possession, en valorisant la performance d'un service rendu plutôt que la simple vente d'un

produit. Cette approche vise à découpler la création de valeur de la consommation de ressources, en optimisant l'utilisation des équipements tout au long de leur durée de vie.

Elle se traduit concrètement par le développement de modèles économiques fondés sur la location, le leasing ou l'abonnement, mais aussi par des systèmes de facturation à l'usage (par exemple en kWh de chaleur ou en nombre d'heures d'éclairage), ou encore par des offres intégrées de services incluant maintenance, mise à jour technologique, et reprise en fin de vie.

Dans le secteur du bâtiment, cette logique trouve des applications variées : location d'équipements techniques ou de chantier, externalisation de fonctions via des contrats de performance énergétique, ou gestion immobilière intégrée, où le propriétaire ne fournit pas seulement un espace, mais un ensemble de services liés à son usage. Ce type de dispositif encourage les fournisseurs à concevoir des solutions plus durables, plus facilement maintenables, et pensées sur le long terme, favorisant ainsi une utilisation plus rationnelle et responsable des ressources.

5. Consommation responsable

La consommation responsable s'adresse en priorité aux acteurs de la demande — particuliers, entreprises, collectivités — en les incitant à adopter des comportements plus sobres et plus attentifs aux impacts de leurs choix. Elle repose sur la sélection de produits durables et éco-conçus, la réduction des achats inutiles et la promotion de modèles alternatifs de consommation, tels que le prêt, le troc ou la mutualisation.

Dans le secteur du bâtiment, ce pilier trouve une résonance particulière lors de la phase d'exploitation, où les pratiques quotidiennes des usagers ont une influence directe sur les performances environnementales des constructions. Cela se traduit par des actions de sensibilisation aux écogestes (éclairage, chauffage, ventilation), la gestion optimisée des déchets, l'utilisation d'équipements partagés, ou encore la mise en place de ressourceries internes pour le mobilier ou les fournitures.

En favorisant des logiques de responsabilisation et de coopération à l'échelle des bâtiments et de leurs occupants, la consommation responsable contribue à inscrire les usages dans une dynamique de sobriété matérielle et énergétique, en cohérence avec les principes de l'économie circulaire.

6. Allongement de la durée d'usage

Ce pilier vise à prolonger la durée d'usage des biens, en valorisant toutes les démarches qui permettent de retarder leur obsolescence, de limiter leur remplacement ou d'optimiser leur performance dans le temps. Il repose sur des pratiques concrètes telles que la réparation, la maintenance préventive, la réutilisation de composants ou encore l'adaptation fonctionnelle aux nouveaux usages.

Dans le secteur du bâtiment, cette logique se traduit par plusieurs leviers : le réemploi de matériaux issus de la déconstruction, la rénovation énergétique des bâtiments existants plutôt que leur démolition, ou encore la conception d'espaces modulables, capables d'évoluer au fil des besoins sans nécessiter d'intervention lourde. Cette approche promeut une vision dynamique et évolutive du bâti, où la pérennité

des usages et la capacité d'adaptation priment sur la logique de renouvellement.

En repensant les cycles de vie non comme des séquences linéaires, mais comme des trajectoires ouvertes à la transformation, ce pilier invite à intégrer la durabilité dans la gestion quotidienne des constructions, et à faire de l'entretien et de la flexibilité des espaces des composantes centrales de la performance environnementale.

7. Recyclage (matière & organique)

Positionné en bout de chaîne, le recyclage constitue une étape essentielle pour éviter l'enfouissement des déchets et réintégrer les matières dans un nouveau cycle de production. Il repose sur trois conditions fondamentales : une collecte et un tri efficaces à la source, le développement de filières industrielles capables de valoriser la matière, et l'intégration de matériaux recyclés dans la fabrication de nouveaux produits.

Dans le secteur du bâtiment, les chantiers de démolition et de rénovation lourde génèrent une quantité importante de déchets : gravats, béton, plâtre, bois, métaux, isolants, plastiques techniques, etc. Ces matériaux représentent à la fois un défi logistique et une opportunité de valorisation, à condition que leur séparation, leur stockage et leur traitement soient correctement anticipés.

C'est dans cette perspective que la déconstruction peut apporter une réponse. En s'opposant à une démolition traditionnelle, souvent brutale et peu sélective, la déconstruction consiste à déposer méthodiquement les éléments d'un bâtiment, en identifiant en amont ceux qui peuvent être réemployés, recyclés ou réintégrés dans d'autres filières. Cette approche permet d'optimiser la valorisation des matériaux tout en réduisant significativement les déchets.

De même, les projets de rénovation peuvent intégrer une logique de recyclage en valorisant les matériaux déposés, mais aussi en intégrant des produits issus du recyclage dans les nouveaux aménagements. Cela suppose une coordination fine entre les acteurs du chantier, une bonne connaissance des filières existantes, et une attention particulière portée à la traçabilité des matériaux.

Le recyclage, bien qu'intervenant en fin de chaîne, ne constitue donc pas une solution isolée. Il s'inscrit dans une stratégie plus large, articulée autour des principes de réduction, de réemploi, de maintenance et de durabilité. Son efficacité dépend directement de ce qui a été anticipé en amont : choix des matériaux, conception démontable, planification du chantier, ou encore contractualisation avec des opérateurs de traitement. Ainsi, le recyclage ne clôt pas le cycle de vie d'un bâtiment : il ouvre au contraire sur la possibilité d'un nouveau cycle, fondé sur la réutilisation des ressources existantes.

L'économie circulaire repose sur une approche transversale du cycle de vie, où chaque bien, service ou infrastructure est envisagé non comme un produit fini, mais comme un composant d'un système évolutif. Ce modèle incite à considérer les flux de matières, d'énergie et de services dans leur continuité, depuis la conception jusqu'à la fin de vie, en passant par l'usage, la maintenance et la transformation. Ce cadre offre ainsi une grille de lecture globale, applicable à l'ensemble des étapes d'un projet : choix des matériaux, méthodes constructives, gestion des consommations, transformation des usages, valorisation des déchets. Il permet de dépasser une vision strictement technique du recyclage — souvent perçu comme l'aboutissement unique de la circularité — pour y intégrer un ensemble cohérent d'actions complémentaires, mobilisant l'ensemble des parties prenantes à différentes échelles.

Dans le domaine du bâtiment, cette approche systémique revêt une pertinence particulière. En effet, l'économie circulaire s'inscrit de manière opérationnelle à chaque étape du cycle de vie des constructions: depuis la conception et la construction, jusqu'à l'usage quotidien, la rénovation et, enfin, la déconstruction. Chacune de ces phases constitue une entrée possible pour réduire les impacts environnementaux, prolonger la durée de vie des constructions, optimiser l'utilisation des ressources, et encourager la transformation des pratiques professionnelles.

L'Analyse du Cycle de Vie d'un bâtiment

Pour appréhender concrètement l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment, il est nécessaire de s'appuyer sur une définition précise des différentes phases qui composent la vie d'un bâtiment. À cet égard, les travaux menés par l'INIES, offrent une structure méthodologique solide, fondée sur l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) des bâtiments.

Cette approche permet de découper la vie d'un bâtiment en phases successives, depuis l'extraction des matières premières jusqu'à la valorisation ou l'élimination des matériaux en fin d'usage :

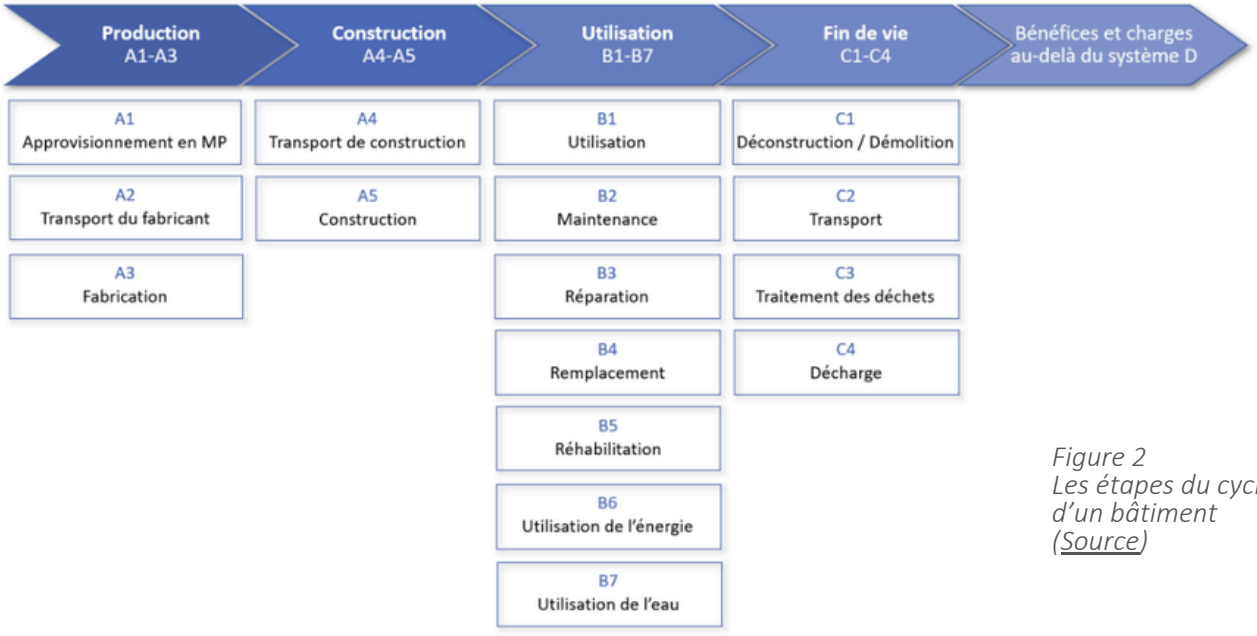

Figure 2
Les étapes du cycle de vie d'un bâtiment
(Source)

- **Production (A1-A3) :** Extraction des matières premières, transport vers l'usine de transformation et fabrication des produits manufacturés.

- **Construction (A4-A5) :** Transport des produits vers le chantier, processus de construction et d'installation des matériaux et produits finis.

- **Utilisation (B1-B7) :** Phase couvrant l'ensemble de la vie en œuvre du bâtiment, c'est-à-dire la période, souvent longue, durant laquelle la construction est occupée, exploitée et maintenue. Elle englobe des dimensions techniques — telles que la maintenance des équipements, la réparation, le remplacement des matériaux et produits, ou encore les consommations d'énergie et d'eau — mais aussi des pratiques d'usage qui ont un impact direct sur la performance environnementale globale. Dans une perspective d'économie circulaire, cette étape doit s'accompagner d'une réflexion sur la consommation responsable, tant du point de vue des occupants que des gestionnaires. Cela implique de limiter les consommations superflues, de choisir des équipements durables et réparables, et de privilégier le réemploi ou la mutualisation des biens (mobilier, fournitures, services partagés). La qualité des gestes quotidiens — sobriété énergétique, tri des déchets, entretien régulier — participe également à prolonger la durée de vie du bâtiment et de ses composants.

- **Fin de vie (C1-C4) :** Déconstruction du bâtiment, transport vers le lieu de valorisation ou d'élimination, traitement et élimination des matériaux et produits finis.

- **Bénéfices et charges au-delà du cycle de vie (D) :** Évaluation des impacts environnementaux liés au recyclage ou à la réutilisation des matériaux en fin de vie.

Chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment représente une opportunité d'intégrer les principes de l'économie circulaire, même si toutes ne sont pas soutenues de manière équivalente par les dispositifs normatifs ou réglementaires. Dans ce contexte, les politiques publiques jouent un rôle essentiel pour orienter et accélérer la transition vers un modèle circulaire. En France, plusieurs textes législatifs et réglementaires ont progressivement renforcé cette dynamique, en posant des jalons pour structurer les pratiques du secteur du bâtiment autour des principes de l'économie circulaire.

UN PAYSAGE RÉGLEMENTAIRE FAVORABLE À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS LE BÂTIMENT

Le cadre juridique français s'est fortement structuré ces dernières années pour accompagner la transition vers l'économie circulaire, en particulier dans le secteur du bâtiment. Plusieurs textes fondateurs en constituent les piliers :

La loi de Transition énergétique pour la croissance verte (TECV, 2015)

Promulguée le 17 août 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) marque une étape structurante dans l'évolution du cadre législatif français en matière de développement durable3. Elle poursuit plusieurs objectifs, parmi lesquels la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution de la consommation d'énergie fossile, le développement des énergies renouvelables, et la valorisation des ressources dans une logique circulaire.

Dans le secteur du bâtiment, la TECV introduit une série de mesures visant à :

- **Renforcer la performance énergétique des constructions neuves**, en généralisant les standards « bâtiment basse consommation » et en soutenant le développement de bâtiments à énergie positive (BEPOS), notamment via un mécanisme de bonus de constructibilité
- **Accélérer la rénovation énergétique du parc bâti existant**, en rendant obligatoire l'amélioration de l'isolation thermique à l'occasion de certains travaux lourds (ravalement, toiture, aménagement intérieur)
- **Réduire la production de déchets issus du secteur de la construction et de la démolition**, avec pour objectif de recycler ou valoriser 70 % des déchets du BTP à l'horizon 20204
- **Imposer le tri à la source de cinq flux de déchets recyclables** (bois, métal, plastique, verre, papier/carton) sur les chantiers, afin d'en faciliter le réemploi ou le recyclage
- **Développer des filières de collecte professionnelles**, en particulier à travers l'obligation faite aux distributeurs de matériaux de construction de reprendre les déchets liés aux produits qu'ils commercialisent
- **Encourager une réduction globale de la consommation de matières premières**, avec un objectif fixé à l'horizon 2030 : augmenter de 30 % le ratio entre le produit intérieur brut et la consommation de ressources, traduisant la volonté d'une croissance économique davantage découplée de l'exploitation des matières premières.

Par sa portée transversale, la TECV établit les fondations d'un cadre réglementaire favorable à l'intégration de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment. Elle encadre plus strictement la gestion des ressources et des déchets tout au long du cycle de vie des constructions.

La feuille de route pour l’économie circulaire (FREC, 2019)

La Feuille de route pour l’économie circulaire (FREC), publiée en 2019 par le ministère de la Transition écologique et solidaire, vise à accélérer la transition vers un modèle économique plus durable en France. Elle s'articule autour de quatre axes principaux : mieux produire, mieux consommer, mieux gérer les déchets et mobiliser l'ensemble des acteurs. Dans le secteur du bâtiment, la FREC prévoit plusieurs mesures :

- L’élargissement des filières de Responsabilité Élargie du Producteur (REP) aux produits et matériaux de construction permet d’impliquer les fabricants dans la gestion de la fin de vie de leurs produits, en les responsabilisant financièrement et techniquement

- La révision du diagnostic déchets avant démolition, devenu le diagnostic Produits-Matériaux-Déchets (PMD), a pour objectif de mieux repérer les gisements potentiels de réemploi ou de valorisation avant toute opération de déconstruction

- La mise en place de guides techniques et le développement de plateformes numériques de sourçage facilitent l’identification, le tri et le réemploi des matériaux issus de chantiers, en mettant en relation l’offre et la demande à l’échelle des territoires.

Ces mesures traduisent une volonté de renforcer la structuration de la filière du réemploi dans le bâtiment, en soutenant une logique de circularité concrète, fondée sur l’anticipation, la transparence des flux de matériaux et la coopération entre les acteurs.

La loi Anti-Gaspillage pour une économie circulaire (AGEC, 2020)

La loi Anti-Gaspillage pour une économie circulaire (AGEC), promulguée le 10 février 2020, vise à transformer en profondeur les modes de production et de consommation pour préserver les ressources naturelles, la biodiversité et le climat. Elle s'inscrit dans une logique de responsabilisation des acteurs économiques, en particulier dans les secteurs fortement consommateurs de matières premières, comme le bâtiment.

Dans cette perspective, la loi AGEC introduit plusieurs mesures visant à structurer les pratiques circulaires sur les chantiers :

- La mise en place d’un diagnostic Produits, Matériaux, Déchets (PMD) devient obligatoire en amont de toute opération de démolition ou de rénovation significative. Il permet d’identifier les éléments pouvant faire l’objet de réemploi ou de valorisation, afin d’anticiper leur gestion et de limiter l’enfouissement.

- Le renforcement de la traçabilité des déchets devient une exigence centrale : chaque chantier doit désormais estimer, trier et documenter précisément la gestion de ses flux de déchets, dans une logique de transparence et d’optimisation.

- Le passage du tri de cinq à sept flux (ajout du plâtre et des déchets inertes) améliore la qualité du tri à la source et soutient le développement de filières de recyclage adaptées aux différents matériaux issus du bâtiment.

- Enfin, le déploiement d'une filière de Responsabilité Élargie du Producteur (REP) pour les Produits et Matériaux de Construction du Bâtiment (PMCB) consacre le principe du pollueur-payeur. Les producteurs doivent désormais contribuer financièrement à la collecte, au tri et à la valorisation des déchets générés par leurs produits.

En articulant ces mesures, la loi AGEC vise à boucler les flux de matières entre chantiers de déconstruction et de construction, en facilitant le réemploi, en soutenant le recyclage et en instaurant une gouvernance plus partagée de la fin de vie des matériaux de construction.

Les directives européennes

À l'échelle européenne, plusieurs textes viennent compléter et orienter les politiques nationales en matière d'économie circulaire dans le secteur du bâtiment.

La directive-cadre sur les déchets de 2008 établit une hiérarchie des modes de gestion des déchets : prévention, réutilisation, recyclage, valorisation, puis élimination. Cette logique ascendante place la réduction à la source au cœur des priorités, et a été transposée en droit français, notamment à travers la loi AGEC.

Le plan d'action pour l'économie circulaire, adopté en 2015 par la Commission européenne, renforce cette dynamique. Il inclut une stratégie spécifique pour la prévention et la valorisation des déchets plastiques, avec des implications concrètes pour le secteur du bâtiment.

UNE PHASE D'USAGE ENCORE À STRUCTURER : VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE DE L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE

L'ensemble des dispositifs réglementaires et législatifs présentés — qu'ils soient nationaux ou européens — témoigne d'une volonté politique claire d'ancrer les principes de l'économie circulaire dans le secteur du bâtiment. Ces textes ont permis de poser un cadre pour encadrer les pratiques des acteurs à différentes étapes du cycle de vie des constructions.

De manière notable, ils ont favorisé une structuration progressive des pratiques circulaires aux deux extrémités du cycle de vie des bâtiments : la phase de construction, en amont, et la phase de déconstruction, en aval. Les flux de matériaux sont massifs lors de ces phases et les décisions structurantes, c'est pourquoi les obligations réglementaires se sont multipliées. Les exigences de tri, les diagnostics préalables à la démolition, les incitations à l'éco-conception ou encore les filières de responsabilité élargie ont contribué à faire évoluer les méthodes de travail, à professionnaliser le secteur du réemploi et à rendre plus visible la question des ressources dans les projets immobiliers.

La phase d'usage — autrement dit, la période d'exploitation quotidienne des bâtiments, souvent étalée sur plusieurs décennies — reste à ce jour en retrait. Moins encadrée sur le plan réglementaire, moins outillée sur le plan opérationnel, elle fait l'objet de peu de dispositifs incitatifs ou contraignants. Pourtant, elle concentre un certain potentiel en matière de réduction des consommations, de limitation des émissions, et de transformation des pratiques. Ce décalage souligne une forme de déséquilibre dans l'approche circulaire actuelle, qui tend à négliger ce temps long au profit des moments plus visibles que sont la construction et la fin de vie.

Intégrer les principes de l'économie circulaire dans la phase d'utilisation des bâtiments revient à s'interroger sur la manière dont ceux-ci sont réellement vécus, maintenus, occupés et adaptés dans le temps. La phase d'utilisation concentre en effet une grande partie des consommations de ressources — qu'il s'agisse d'énergie, d'eau ou de matériaux — en lien avec la maintenance, les remplacements d'équipements, ou encore les ajustements liés aux usages.

Dans cette perspective, la décarbonation du secteur à l'horizon 2050 implique non seulement des choix techniques en amont, mais aussi le développement d'une culture de l'usage sobre et bas-carbone8. Renforcer les leviers d'action pendant la phase d'usage passe par la mise en œuvre de campagnes de sensibilisation aux écogestes, mais aussi par l'investissement dans des dispositifs de suivi et de mesure, pouvant permettre de rendre visibles les consommations réelles, d'objectiver les performances et d'accompagner l'évolution des comportements au quotidien.

Dans un contexte où les bâtiments existants représentent une part importante du parc immobilier, une question centrale émerge : comment inscrire concrètement les principes de l'économie circulaire dans la vie fonctionnelle des constructions, tout au long de leur usage ? Pour éclairer cette problématique, deux axes d'analyse complémentaires peuvent être mobilisés :

- **Le cycle de vie des produits (biens et services) utilisés durant l'exploitation du bâtiment** : cela comprend les équipements techniques (chauffage, climatisation, ascenseurs), les consommables (mobilier, fournitures, produits d'entretien), mais aussi les services (nettoyage, maintenance, etc.). L'intégration des principes circulaires dans ces flux implique de privilégier des solutions durables : réemploi, location, maintenance prolongée, modularité, achats responsables, etc.

- **Les comportements des usagers** : les occupants (salariés, habitants, usagers publics) jouent un rôle dans la consommation de ressources pendant la phase d'usage. Le tri des déchets, la sobriété énergétique, la mutualisation des usages (espaces partagés, équipements en commun) et l'entretien des espaces peuvent être encouragés via la sensibilisation, l'information et la mise à disposition d'infrastructures adaptées.

Toutefois, la mise en œuvre d'une économie circulaire dans la phase d'usage peut se heurter à une difficulté : la répartition des responsabilités entre les différents acteurs impliqués. Dans la majorité des cas, les responsabilités sont réparties entre une diversité d'acteurs — propriétaires, gestionnaires techniques, entreprises de maintenance, prestataires de services, usagers — qui n'agissent pas toujours de manière coordonnée. Cette dispersion peut rendre complexe l'allocation efficace des ressources, les arbitrages entre durabilité et contraintes économiques immédiates, ou encore la mise en œuvre de stratégies cohérentes sur le long terme. Qui décide des remplacements d'équipements ? Qui investit dans la performance d'usage ? Qui est responsable de la durabilité des choix ? Ces questions restent souvent sans réponse claire.

Repenser la phase d'exploitation dans une perspective circulaire, ce n'est donc pas seulement chercher à réduire les consommations ou à améliorer les performances techniques, c'est aussi soutenir la réparabilité des équipements, valoriser les flux de matériaux issus de l'entretien, encourager la modularité des espaces, mutualiser certains services et développer une culture partagée de l'usage sobre. En d'autres termes, il s'agirait de reconfigurer en profondeur les logiques de gestion, en favorisant une approche systémique où les choix d'exploitation participent pleinement à la transition vers un modèle immobilier plus durable.

CONCLUSION

L'économie circulaire s'affirme aujourd'hui comme un cadre structurant pour transformer durablement le secteur du bâtiment. En rupture avec le modèle linéaire, elle propose une approche globale de la gestion des ressources, applicable à chaque étape du cycle de vie des constructions.

Portées par un corpus réglementaire en constante consolidation, les phases de construction et de déconstruction ont bénéficié d'un encadrement renforcé ces dernières années. L'instauration de diagnostics obligatoires, la structuration de filières dédiées au réemploi, l'obligation de tri à la source des déchets, ou encore la mise en œuvre du principe de responsabilité élargie des producteurs (REP) ont permis d'ancrer progressivement les principes de l'économie circulaire dans les pratiques du secteur. Ces évolutions traduisent une volonté claire des pouvoirs publics de faire de ces deux moments charnières du cycle de vie des bâtiments des vecteurs prioritaires de transition.

Cependant, cette dynamique demeure partielle : la phase d'exploitation des bâtiments apparaît encore comme peu investie en comparaison aux efforts déployés pour la construction et la déconstruction. Sur les plans réglementaire, opérationnel et méthodologique, les dispositifs spécifiquement dédiés à l'intégration des principes de l'économie circulaire en phase d'usage restent limités. Les initiatives existantes, souvent portées par des acteurs engagés, restent dispersées et ne s'inscrivent pas de manière structurée ou partagée.

Ce constat invite à questionner l'équilibre actuel des politiques de circularité appliquées au secteur du bâtiment. Comment mieux prendre en compte cette phase intermédiaire, qui s'étend sur plusieurs décennies et mobilise une grande diversité de ressources, d'usages et d'acteurs ? Quels freins — qu'ils soient économiques, institutionnels ou techniques — expliquent encore la difficulté à intégrer pleinement l'exploitation dans les logiques circulaires ? Et comment faire évoluer les outils, les pratiques et les référentiels pour inscrire cette phase dans un modèle plus cohérent de gestion durable des bâtiments ?

Autant de questions qui appellent à un élargissement du regard porté sur les bâtiments, au-delà de leur simple performance technique ou de leur valeur patrimoniale. Intégrer pleinement la phase d'exploitation dans les politiques d'économie circulaire suppose de repenser les modes de gestion, les modèles économiques et les relations entre les acteurs, en valorisant l'usage comme un temps actif de la durabilité.

BIBLIOGRAPHIE

ADEME. Économie circulaire : Définition, enjeux et concepts. https://economie-circulaire.ademe.fr/economie-circulaire

INIES. L'ACV bâtiment. Inies. https://www.inies.fr/inies-pour-le-batiment/lacv-batiment/

La feuille de route économie circulaire (FREC) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique. (2019). https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/feuille-route-economie-circulaire-frec

Loi anti-gaspillage économie circulaire. (2020). https://www.ecologie.gouv.fr/loi-anti-gaspillage-economie-circulaire

LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (1), 2015-992 (2015)

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. (2023). Feuille de route décarbonation du cycle de vie du bâtiment. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Feuille_de_route_decarbonation_batiment.pdf

Ministères Aménagement du territoire Transition écologique. (2015). Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique. https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-relative-transition-energetique-croissance-verte-tepcv

Plan Climat. (2019). Feuille de route Economie circulaire 50 mesures pour economie 100. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/Feuille-de-route-Economie-circulaire-50-mesures-pour-economie-100-circulaire.pdf

[artimon]
conseil & perspectives

Artimon est un cabinet de conseil en management et organisation spécialiste des transformations, et un institut de recherche pluridisciplinaire.

L'institut Artimon Perspectives mène des travaux de recherche sur l'impact des nouvelles technologies dans les organisations et les activités humaines. Nos productions visent la création de connaissances sur des sujets complexes, la vulgarisation scientifique et la compréhension de différents phénomènes, tout en répondant aux besoins et questionnements opérationnels de notre écosystème d'acteurs.

CONTACTEZ-NOUS

8, rue de la Victoire,
75009 Paris
+33 (0)1 53 20 89 89
https://artimon.fr/

Josefina GIMENEZ
Directrice Recherche et Innovation
Artimon Perspectives
jgimenez@artimon.fr

Arnaud MOKRANI
Associé dirigeant
Artimon
amokrani@artimon.fr

Christine BOUQUET
Associée dirigeante
Artimon
cbouquet@artimon.fr

SUIVEZ-NOUS SUR

Artimon

Artimon Perspectives

@artimon5307