

Économie de l'environnement

Carmen Cantuarias-Villessuzanne, PhD

2024–2025

ESPI | FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

L'économie circulaire dans l'immobilier

- Les apports et les stratégies de l'économie circulaire.
- La transition vers l'économie circulaire,
- La gestion de déchets (recyclage efficient, élimination des déchets et dommages liés à la pollution).
- L'allongement de la durée de vie.
- La mutualisation des espaces,
- L'approvisionnement durable.
- La feuille de route en Europe et en France.

Les apports et les stratégies de l'économie circulaire

Économie circulaire

L'économie circulaire peut se définir comme un système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du *cycle de vie* des produits (biens et services), vise à *augmenter l'efficacité* de l'utilisation des ressources et à *diminuer l'impact* sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus.

Source : ADEME, 2013.

La Feuille de route pour l'économie circulaire (FREC)

La FREC présente 50 mesures pour entrer dans un modèle circulaire vertueux.

Concernant le secteur du BTP :

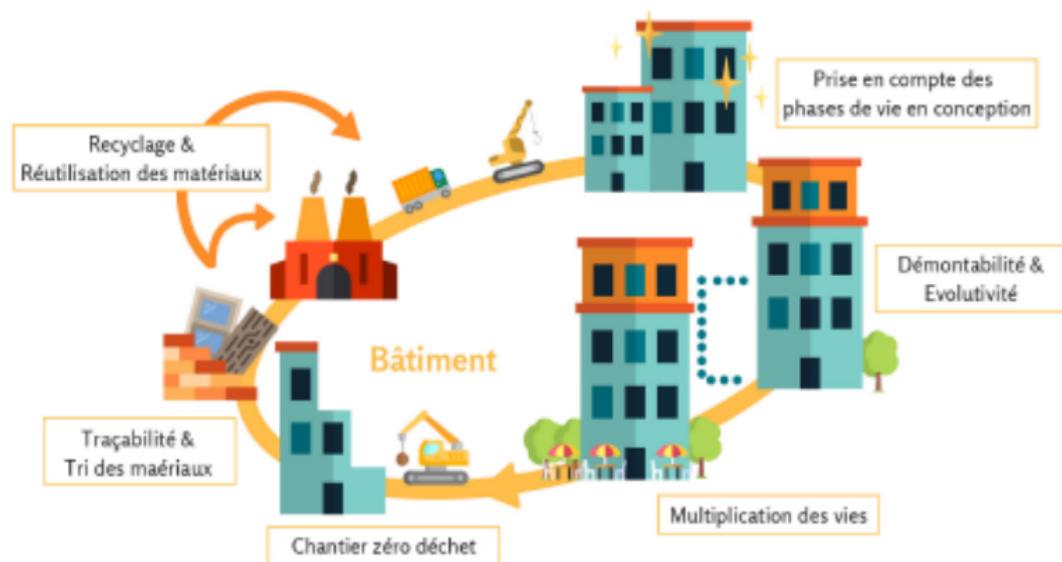
- elle prévoit notamment la révision du diagnostic déchet avant démolition,
- la création d'une filière de Responsabilité élargie du producteur (REP),
- l'élaboration de guides techniques pour la réutilisation des matériaux, et
- la mise en place de plate-formes numériques de sourçage.

Immobilier durable : Entreprise



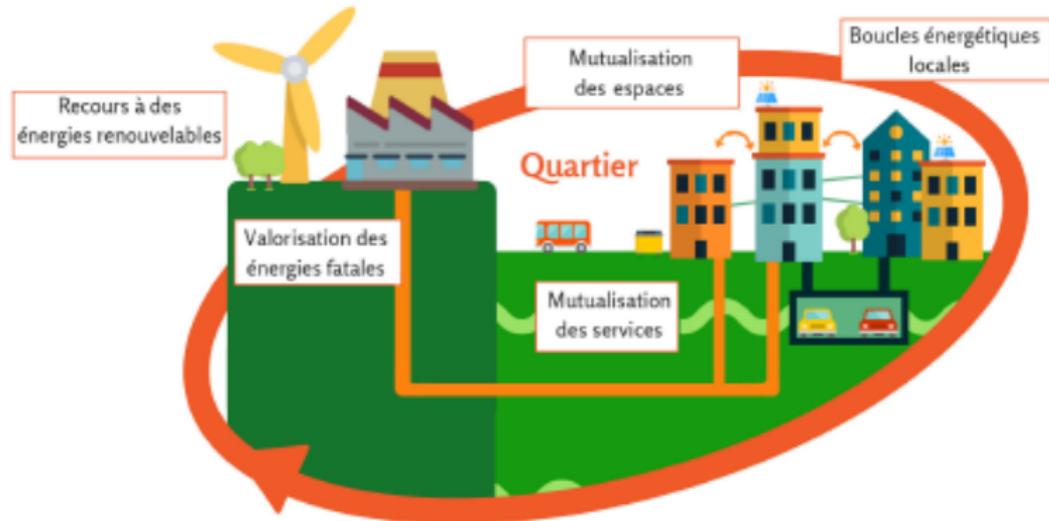
Source : **OID2018**.

Immobilier durable : Bâtiment



Source : **OID2018**.

Immobilier durable : Quartier



Source : **OID2018**.

Économie circulaire dans l'immobilier



Source : **OID2018**.

L'immobilier entre dans la boucle



L'immobilier entre dans la boucle

- 1 Vers une écoconception du bâtiment.
- 2 Vers des structures aux vies multiples et prolongées.
- 3 Vers des chantiers créateurs de ressources.
- 4 Vers des synergies locales pour un meilleur approvisionnement énergétique.
- 5 Vers une mutualisation des réseaux et des espaces.
- 6 Vers des pratiques d'achats durables.
- 7 Vers une mobilisation des parties prenantes.

Source : **OID2018**

Travail de groupe : Cahier de charges d'une opération immobilière (1/3)

Objetif : Mettre en lumière une stratégie d'économie circulaire dans une opération immobilière.

Quelques exemples de stratégies :

- Concevoir un bien comme un écosystème. Le cycle de vie d'un bien immobilier doit être anticipé de manière à évaluer l'empreinte carbone de ses matériaux et l'énergie consommée de bout en bout, de sa construction à sa déconstruction en passant par son exploitation et sa réhabilitation. Pour pouvoir modifier son usage facilement, les promoteurs réfléchissent d'ores et déjà à la modularité du bien dès la phase de conception.

Travail de groupe : Cahier de charges d'une opération immobilière (2/3)

- Optimiser les dépenses d'exploitation. Les biens immobiliers doivent permettre de réaliser des économies d'énergie, notamment à travers une régulation des dépenses de chauffage. Ils doivent également interagir avec leur environnement – en intégrant par exemple des fermes urbaines pour les utilisateurs – et limiter les déplacements dans leur quartier.

Travail de groupe : Cahier de charges d'une opération immobilière (3/3)

- Donner une deuxième vie aux biens obsolètes. La rénovation et la réhabilitation doivent être privilégiées à la déconstruction et la reconstruction.
- Réutiliser les matériaux pour de nouvelles constructions. La lutte contre l'obsolescence implique de recycler les matériaux et les matières issues des déchets pour les réinjecter dans le cycle économique.

Immobilier durable

L'immobilier est un enjeu majeur et nous devons aujourd'hui relever le défi d'intégrer à l'immobilier les enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Lecture recommandée

Manuel Économie urbaine et environnementale

- CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, C., BEN SAAD, M., BEN SAAD, R. Chapitre 9. Les conceptualisations économiques de l'environnement. Dans : Cantuarias-Villessuzanne, C. et Fragny, B. (2023). Economie urbaine et environnementale. Ed. DeBoeck Supérieur. 352p.
- APPENDINO, F., FRAGNY, B., ZADRA-VEIL, C. Chapitre 10. L'économie circulaire dans l'immobilier. Dans : Cantuarias-Villessuzanne, C. et Fragny, B. (2023). Economie urbaine et environnementale. Ed. DeBoeck Supérieur. 352p.