Économie circulaire (2/3) : des bâtiments conçus comme des banques de matériaux



La loi sur l'économie circulaire (*Circular Economy Act*) est une proposition réglementaire dont l'adoption par la Commission européenne est attendue d'ici la fin de l'année 2026, afin de mettre en place un marché unique harmonisé pour les matières premières secondaires. La dernière publication *Actualité & Tendances* de la Chambre de Commerce a choisi de s'intéresser à cette thématique et de donner la parole à quelques experts, pour aider les entreprises à anticiper sa mise en œuvre. Entretien avec Marcel Özer, managing director, EPEA (société du groupe Drees & Sommer).

Drees & Sommer est une société de conseil et de mise en œuvre internationale spécialisée dans l'immobilier, les infrastructures et l'industrie. Elle aide ses clients à développer des solutions de construction durables et économiquement performantes. EPEA, pionnier du concept *Cradle to Cradle*® [(1)], accompagne les organisations dans la mise en œuvre concrète des principes de l'économie circulaire. L'objectif est de maintenir les matériaux en circulation le plus longtemps possible et de transformer les bâtiments en réserves de matériaux plutôt qu'en futurs déchets.

Quels changements observez-vous aujourd'hui dans le secteur de la construction en matière de circularité et de réemploi des matériaux ?

La **circularité** n’est plus uniquement un sujet RSE [(2)]: elle devient progressivement un **sujet économique**. Les passeports des matériaux [(3)] et les cadastres de ressources [(4)] sont de plus en plus intégrés dès la conception des projets.

Les investisseurs et les établissements financiers s’intéressent désormais à la valeur résiduelle des matériaux contenus dans les bâtiments. Cette évolution s’explique autant par des considérations économiques que par des objectifs environnementaux, dans un contexte où les matériaux représentent un enjeu croissant en matière de coûts et d’approvisionnement.

Qu'est-ce qui distingue aujourd'hui un bâtiment conçu selon les principes de l'économie circulaire d'un bâtiment conçu de manière traditionnelle ?

La différence réside moins dans les matériaux eux-mêmes que dans leur assemblage et leur documentation.

Un **bâtiment circulaire** est conçu de manière à permettre le remplacement séparé de ses différents composants. Les assemblages sont réversibles et chaque élément est documenté dans un passeport permettant d’identifier sa quantité, sa qualité et son potentiel de réemploi.

Là où un bâtiment conventionnel devient un déchet en fin de vie, un bâtiment circulaire devient une réserve de matériaux disposant d’une valeur résiduelle.

Le réemploi des matériaux est souvent présenté comme un levier majeur de l'économie circulaire. Constitue-t-il aujourd'hui une réalité ou reste-t-il encore une exception dans le secteur de la construction ?

Le **recyclage** est aujourd’hui largement répandu dans le secteur. En revanche, le réemploi direct de composants entiers reste encore marginal à l’échelle européenne.

Le principal obstacle n’est généralement pas technique. Le réemploi nécessite qu’un projet de déconstruction et un nouveau projet de construction soient parfaitement synchronisés en termes de calendrier, de quantités et de caractéristiques des matériaux, ce qui demeure encore relativement rare.

Quels sont aujourd'hui les principaux défis techniques, économiques ou réglementaires auxquels les acteurs de la construction sont confrontés lorsqu'ils souhaitent développer le réemploi ou intégrer davantage de matières secondaires dans leurs projets ?

Le principal défi est aujourd’hui juridique et organisationnel.

Lorsqu'un composant est démonté, il acquiert généralement le statut de déchet, tandis que les règles applicables diffèrent encore fortement entre les États membres. Les questions de responsabilité constituent également un frein important : qui garantit la qualité d'un composant ancien ? Qui assume les coûts de stockage, de transport ou de contrôle ?

Plus que la technologie, ce sont ces questions de responsabilité et l'**absence de processus harmonisés**a qui limitent aujourd'hui le développement du réemploi.

Quel rôle la traçabilité des matériaux, les passeports numériques et les outils de documentation pourraient-ils jouer dans le développement de la construction circulaire ?

Ils constituent la condition de fonctionnement d'un **véritable marché des matières secondaires.**

Sans information fiable sur les matériaux disponibles, leur localisation, leur qualité ou leur quantité, il est difficile d'organiser l'offre, d'établir des prix ou de financer les projets.

La collecte de ces données doit intervenir dès la construction du bâtiment. Les passeports numériques ne produiront toutefois leurs effets que s'ils sont réellement intégrés dans les processus d'achat, d'évaluation et de décision.

Selon vous, quelles dispositions du futur Circular Economy Act pourraient avoir le plus d'impact sur le secteur de la construction au cours des prochaines années ?

Trois éléments nous paraissent particulièrement importants :

1. l'**harmonisation des critères** de sortie du statut de déchet à l'échelle européenne;

2. l'introduction d'**exigences plus fortes** concernant le contenu recyclé et les marchés publics;

3. la création d'un **cadre économique** favorisant les solutions circulaires plutôt que les formes de valorisation à faible valeur ajoutée.

Ces évolutions pourraient permettre l'émergence d'une véritable chaîne de valeur industrielle autour du réemploi et des matières secondaires.

Dans quelle mesure le Circular Economy Act pourrait-il créer de nouvelles opportunités pour les entreprises luxembourgeoises actives dans le secteur de la construction ?

La principale opportunité réside dans le **développement de filières industrielles** de reprise, de contrôle, de reconditionnement et de remise sur le marché des composants de construction.

Pour exploiter pleinement ce potentiel, le secteur aura besoin de données fiables sur le parc bâti existant, de capacités de reconditionnement suffisantes et d'un cadre réglementaire permettant

aux composants reconditionnés d'être traités de manière comparable aux produits neufs.

Le *Circular Economy Act* pourrait jouer un rôle déterminant en harmonisant les règles applicables, en facilitant la remise sur le marché de produits reconditionnés et en créant des conditions de concurrence équitables entre composants neufs et réemployés.

Pour aller plus loin...

La Chambre de Commerce organise le 2 décembre prochain une conférence intitulée : DPP & PCDS : Un passeport pour l'économie circulaire. Renseignements et inscription.

(1) Le *Cradle to Cradle*® (en français « du berceau au berceau ») est un concept visant à éliminer la notion de déchet. Les produits sont conçus dès l'origine pour que leurs composants puissent être réutilisés, recyclés ou réintégrés dans des cycles biologiques ou techniques, de manière à maintenir la valeur des matériaux le plus longtemps possible.

(2) La Responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) consiste en l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la stratégie et les activités d'une entreprise afin de contribuer au développement durable.

(3) Un passeport des matériaux est un document physique ou numérique recensant les informations relatives aux matériaux contenus dans un produit ou un bâtiment afin de faciliter leur réemploi, leur valorisation et leur recyclage en fin d'usage.

(4) Un cadastre des ressources est un inventaire structuré des ressources et matériaux présents sur un territoire, dans un secteur d'activité ou au sein d'un parc immobilier, permettant d'identifier leur localisation, leur quantité, leurs caractéristiques et leur potentiel de réemploi, de recyclage ou de valorisation.