

La transformation de bureaux en logements et économie circulaire



ÉCONOMIE CIRCULAIRE : DU DÉCHET À LA BANQUE DE RESSOURCE

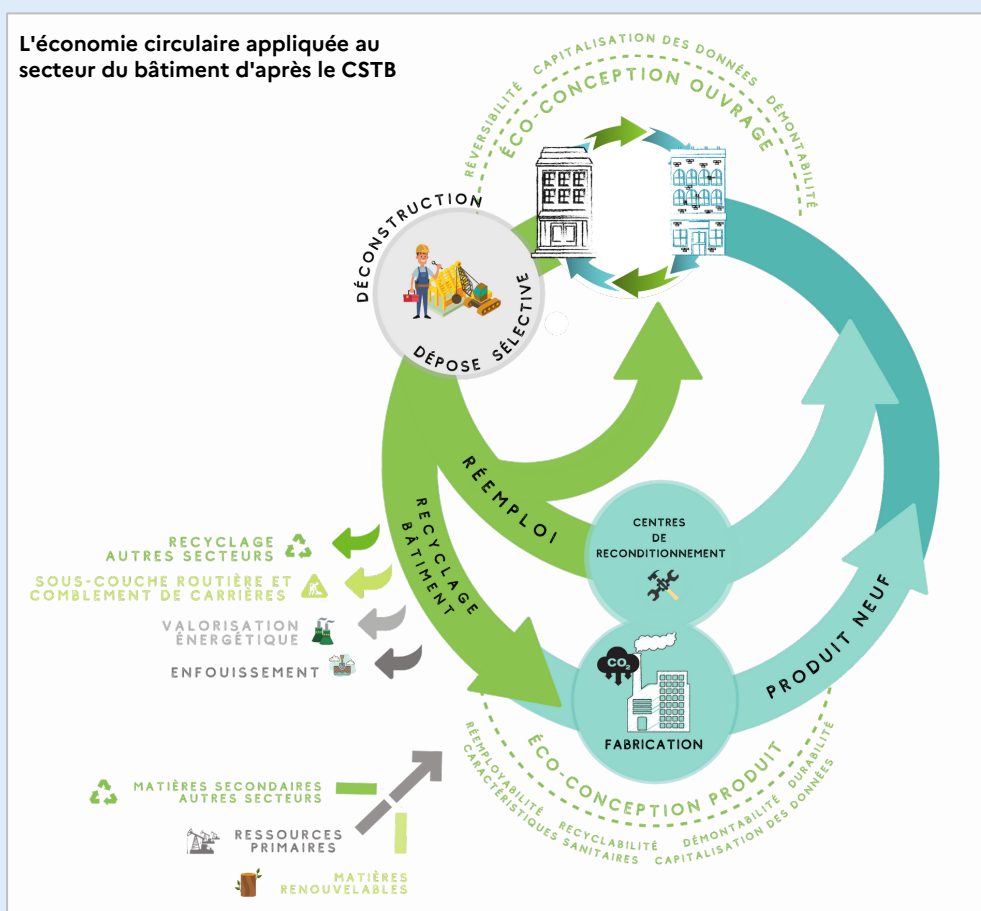
L'économie circulaire est l'un des principaux enjeux du XXI^e siècle et a pour objectif de remplacer l'économie actuelle dite linéaire qui consiste à extraire, utiliser puis jeter.

Il s'agit d'un changement de paradigme : les produits, équipements et matériaux issus de la rénovation et de la déconstruction ne sont plus des déchets, mais des ressources.

L'économie circulaire se base sur le principe des 3 R :

- ◆ Réemployer ;
- ◆ Réutiliser ;
- ◆ Recycler.

En plus de limiter l'extraction de ressources naturelles, **l'économie circulaire permet de créer des emplois non délocalisables** autour de ces 3 actions.



LE BTP : UN SECTEUR CLÉ

Le BTP est le premier producteur de déchets, responsable de 70 % des déchets produits en France, soit 46 millions de tonnes. Il est également le plus gros émetteur de gaz à effet de serre (GES), soit plus de 60 % des émissions mondiales. Ces gaz sont émis lors de l'extraction et de la transformation des matériaux ou produits.

L'Union Européenne a imposé un taux de valorisation de 70 % pour le secteur d'ici 2020.

En France, si ce taux a été atteint dans le BTP, la majorité de la valorisation du BTP correspond aux remblais de carrière, qui n'apportent pas de valeur ajoutée aux produits ou matériaux.

Un effort considérable reste nécessaire pour **les déchets du second œuvre, dont seuls 35 % sont aujourd'hui valorisés.**

Or, en plus de limiter les mises en décharge et l'émission des GES, **le réemploi ou la réutilisation des produits, matériaux, équipements et déchets (PEMD) sont une solution pour répondre aux tensions sur les matières premières.**

Ceci est d'autant plus vrai que l'Europe et la France, qui importent depuis plus d'un siècle de très nombreuses ressources, possèdent maintenant un stock de PEMD très important.

♦ Quels leviers pour le réemploi ?

Le réemploi est une filière en pleine structuration. Seuls 1 % des PEM sont actuellement réemployés.

Malgré les freins, des projets audacieux et novateurs démontrent l'intérêt du réemploi pour l'économie circulaire. Ces démarches sont soutenues par un cadre législatif favorable¹, dont la nécessité de réaliser un diagnostic PEMD² pour toute démolition ou rénovation significative de plus de 1 000 m².

Grâce à ces diagnostics les gisements de PEMD pourront être mis en visibilité et ainsi aider à la massification du réemploi.

On peut également citer la mise en place d'une responsabilité élargie des producteurs (REP) pour les produits et matériaux de la construction et du bâtiment (PMCB) qui a pour objectif de responsabiliser les industriels du bâtiment qui vont devoir payer la gestion des déchets produits lors de la déconstruction.

Des guides méthodologiques et des références portant sur le réemploi, sont d'ores et déjà accessibles :

- ♦ *Le réemploi passerelle entre architecture et industrie*, Ademe, Bellastock, CSTB, 545 p., Avril 2018, [lien](#) ;
- ♦ Une version préliminaire d'*Un guide pour l'identification du potentiel de réemploi des produits de construction*, publiée en 2020 par les partenaires du projet Interreg North-West Europe FCRBE, [lien](#) ;
- ♦ Travaux de la Fondation Bâtiment Energie (FBE), sur l'enjeu A, *huit guides de fiabilisation des performances en vue d'un réemploi* ont été réalisés, [lien](#) ;
- ♦ Label bas carbone, *méthode rénovation visant à valoriser les produits issus du réemploi et peu émetteurs en carbone*, développée par le CSTB, [lien](#).

♦ La transformation de bureaux en logements s'inscrit pleinement dans les principes de l'économie circulaire

La transformation bureaux en logement et le réemploi

La transformation de bureaux en logements est une occasion de massifier le réemploi tout en limitant les coûts liés à la transformation. En effet, le parc de bâtiment de bureaux est dans l'ensemble assez récent, il présente donc de nombreux PEM en bon état et ayant des performances qui correspondent aux exigences réglementaires actuelles. Outre l'utilité écologique et sociale, la revente de ces produits, ou leur utilisation *in situ* peut atténuer les coûts liés à la transformation de bureaux en logements.

¹ loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire

² [Décret n° 2021-821 du 25 juin 2021](#) et [Décret n° 2021-822 du 25 juin 2021](#).

La transformation de bureaux en logements pour limiter les émissions de GES

1 m² de bâtiment émet 1 à 1.5 teqCO₂.

50 à 70 % de ces émissions sont dues à la construction et à la fin de vie du bâtiment (la fin de vie du bâtiment correspond à environ 10 % de ces émissions.)

Les autres émissions, de 30 à 50 %, sont issues de l'exploitation.

Transformer un bâtiment revient donc à **diminuer ces émissions de GES en allongeant sa durée de vie et en évitant de reconstruire un nouveau bâtiment pour répondre à un nouveau besoin**. La transformation de bureaux en logements permet également **d'éviter la production de déchets**.

Même si la transformation d'un bâtiment implique des travaux, la seule conservation de la structure principale, évite environ 40 % des émissions de GES lié à la construction neuve et limite considérablement la production de déchets.

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS : LIMITER LES IMPACTS DU CHANTIER SUR LA VIE URBAINE

Entre la circulation de camions et la diffusion de poussière, démolir un immeuble est source de nuisances pour un quartier. C'est aussi une transformation importante du décor urbain que côtoient les habitants, une transformation qui n'est pas toujours bien vécue.

Transformer un immeuble de bureaux existant en logement, au regard d'une démolition suivie d'une reconstruction, permet de **limiter les délais de chantier, de préserver l'esprit des lieux et de faciliter l'adhésion des habitants à un projet en limitant ses impacts négatifs**.

LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS : QUELS LEVIERS POUR DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ?

L'article 224 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 introduit une nouvelle disposition dans le Code de la construction et de l'habitation (article L. 122-1-1) visant à anticiper un éventuel changement de destination et d'évolution d'un bâtiment avant même sa construction ou sa surélévation. Cette disposition entre en vigueur en 2023.

Ce changement de destination pourra porter par exemple sur de la transformation de bureau en logement.

Pour cela, les maîtres d'ouvrage concernés devront faire réaliser par un expert une étude préalablement au dépôt du permis de construire.

Une disposition de même nature est prévue dans le cas d'un projet de démolition ou d'une rénovation significative : en effet, dans ce cas, le maître d'ouvrage sera tenu de réaliser une telle étude, en même qu'il réalise un diagnostic sur les produits, équipements, matériaux et déchets issus de ces travaux (dit diagnostic PEMD, introduit par la loi sur l'économie circulaire du 11 février 2020).

Ces possibilités législatives nouvelles sont susceptibles d'encourager la transformation de bureaux en logement, en encourageant l'évolution des modes constructifs pour qu'ils soient conçus, dès le début, en termes de modularité, s'inscrivant ainsi pleinement dans les objectifs de développement de l'économie circulaire.

Références :

[Lien vers fiche Opération Prado Marseille](#)
[Lien vers fiche Opération Villa Rohan Bordeaux](#)
[Lien vers fiche Opération 58/68 rue Mouzaïa Paris](#)