



Label Circolab Exploitation

valorisez vos projets d'économie circulaire en phase d'exploitation



Sommaire

Mot du président	3
Pourquoi ce label ?	4
Le processus de labélisation	6
L'organisation	8
L'inventaire de votre projet	10
Les prévisions	12
L'exploitation	14
Les outils	16

70%

de l'impact carbone total d'un bâtiment, de sa construction à sa fin de vie

est généré durant son exploitation

(ADEME)

« L'association Circolab, après avoir lancé le premier label réemploi pour la construction et la rénovation, lance aujourd'hui **le premier label réemploi exploitation en France.**

Ce nouvel outil vise à fixer un cadre pour ceux qui désirent s'engager dans une exploitation plus circulaire mais qui n'en maîtrisent pas forcément tous les aspects. **Il vise à rassurer les parties prenantes, en fiabilisant sur la durée les démarches de réemploi, de réparabilité et de gestion responsable des ressources.**

Son obtention permettra de valoriser les maîtres d'ouvrage et leurs partenaires exploitants.

Notre vœux est que ce label contribue activement au développement du réemploi en France, à une étape clef de la vie d'un immeuble. »

Thierry Laquitaine

Président de l'association Circolab,
Directeur ISR chez AEW



Pourquoi ce label ?

L'économie circulaire dans le bâtiment vise à **minimiser l'empreinte environnementale** du secteur. Concrètement, cela passe par l'utilisation des ressources en favorisant le réemploi des matériaux et en réduisant les déchets.

Si des avancées significatives sont observées dans les phases de conception et de construction, elles sont encore absentes ou **trop méconnues des phases d'exploitation**.

Dans la grande course à la décarbonation à laquelle nous sommes confronté, le Label CIRCOLAB EXPLOITATION® donne du sens à agir sur le quotidien de l'exploitation : **agir sur le réemploi** du produit, du matériau ou de l'équipement qui conserve son usage, **agir sur l'économie de ressources, agir sur la durabilité et son potentiel d'économie carbone**.

Le Label CIRCOLAB EXPLOITATION® est **l'aboutissement d'un travail collectif et pluriel**, par des **professionnels de l'exploitation** pour des professionnels de l'exploitation mais également grâce aux contributions de **maîtres d'ouvrage, industriels, consultants et maîtres d'œuvre**.

Le Label CIRCOLAB EXPLOITATION® offre un **cadre structurant à des objectifs d'économie circulaire** en les ancrant sur le temps long ; il permet d'inciter à la **durabilité**, de promouvoir **l'engagement du porteur du label** qu'il soit propriétaire, utilisateur ou acteur de la maintenance ainsi que de **valoriser le geste du « prendre soin » des techniciens**, souvent dans l'ombre, qui transforment le quotidien et la vie même du bâtiment.

Il peut être envisagé seul ou succéder à une labélisation CIRCOLAB® construction.



Le processus de labélisation réemploi porté par Circolab

L'obtention du Label CIRCOLAB EXPLOITATION® est basée sur le processus de labélisation réemploi porté par Circolab et détaillé ci-dessous.

La labélisation est une démarche qui engage le demandeur sur 3 ans d'exploitation et qui peut être renouvelée autant de fois que possible.

Phase d'admission

Transmission d'une demande de Label CIRCOLAB EXPLOITATION® de la part du demandeur à l'Association CIRCOLAB®

Validation des périmètres par CIRCOLAB® et signature du contrat annuel par les parties

Définition des objectifs cibles

Transmission du dossier d'audit d'admission par le demandeur, à la suite d'une visite sur site qui aura lieu au plus tard 1 an après la signature du contrat de labélisation

Audit d'admission par l'auditeur CIRCOLAB®

Rapport d'audit

Analyse du rapport d'audit par CIRCOLAB® sur échantillonnage, traitement des écarts éventuels par l'auditeur et décision

Certificat de labélisation



Phase de suivi

Années 1, 2 et 3

Etablissement du contrat annuel de labélisation par CIRCOLAB® et accord des parties

Transmission du dossier annuel documentaire d'audit

Audit annuel documentaire par l'auditeur CIRCOLAB® sur la base du dossier transmis par le demandeur (pas de visite) dans un délai d'1 an

Rapport d'audit

Certificat de labélisation



Phase de renouvellement

Année 4

Renouvellement de la demande de labélisation par le demandeur

Signature d'un nouveau contrat annuel de labélisation entre les parties

Définition des objectifs cibles

Transmission du dossier d'audit de renouvellement

Audit de renouvellement par l'auditeur CIRCOLAB®, au plus tard 1 an après le dernier audit de suivi, sur la base d'une visite sur site et du dossier transmis par le demandeur

Rapport d'audit

Certificat de labélisation



L'organisation

Le processus de labélisation requiert **l'organisation et le suivi de l'avancement de la démarche**. Pour démarrer, il vous sera demandé d'établir le **périmètre de la certification** : le **périmètre spatial**, le **périmètre d'exploitation** et le **périmètre des acteurs concernés**.

Vous devrez également **définir le référent économie circulaire principal** et selon les cas, un ou plusieurs référents économie circulaire par cœur de métier.

Cette première étape se clôturera par la **rédaction et la signature d'une lettre d'engagement** sur la démarche de réemploi mise en place, avec les principaux objectifs visés.

Phase d'admission

Phase de suivi
années 1, 2 et 3

Phase de
renouvellement

Périmètre spatial labélisé

Le demandeur du label doit établir le **périmètre géographique**, c'est à dire identifier :

un site
pour chaque site, le(s) bâtiment(s) du site que le demandeur souhaite faire entrer dans son périmètre.

ou

un bâtiment
pour chaque bâtiment, le **périmètre couvert** au sein du bâtiment, autrement dit le périmètre des responsabilités pour l'exploitation.

Périmètre des acteurs concernés

Le demandeur doit désigner sur le périmètre de certification, **les différentes entités référentes concernées** qui seront les **relais sur site du demandeur** et qui auront pour mission de **rendre opérationnelles les exigences du référentiel CIRCOLAB EXPLOITATION®** au niveau du site et/ou du bâtiment concerné : utilisateur(s), AMO, Exploitant, restaurateur, etc.

Périmètre d'exploitation

Il doit a minima s'agir ici du **périmètre des équipements techniques** concernés par l'entretien et la maintenance multi-techniques.

L'entretien multiservices (nettoyage, entretien des espaces verts, conciergerie, etc.), **les travaux d'aménagement et l'ameublement** doivent également être évalués si l'organisation le permet.

A noter

Chaque cas étant particulier, l'Association CIRCOLAB® devra **valider préalablement le périmètre spatial** du projet proposé par le demandeur.

L'Association CIRCOLAB® pourra autoriser une **extension ou un élargissement du périmètre spatial et/ou du périmètre d'exploitation** au cas par cas sous certaines conditions.

L'inventaire de votre projet

Phase d'admission

Phase de suivi
années 1, 2 et 3

Phase de
renouvellement

Mise en place d'une GED

L'inventaire du projet démarre par une première étape indispensable : la **centralisation des documents informatifs demandés dans une GED** (Gestion Electronique de Documents).

L'inventaire des équipements techniques

S'en suit l'**inventaire des équipements techniques du ou des bâtiments intégrés au périmètre** avec leurs années de mise en service.

Si des équipements ont déjà été réemployés, il faudra le préciser et classer leur Fiche Information Produits Equipements Matériaux (FIPEM) lorsqu'elle existe.

Cet Inventaire sera le document de base à utiliser tout au long de la démarche de labélisation et devra être complété au fur et à mesure de l'avancement.

L'inventaire des produits de construction

Si des produits de construction ont déjà été réemployés, un inventaire des produits de construction associés devra être transmis, ainsi que la fiche FIPEM lorsqu'elle existe.

Cet inventaire pourra se coupler avec l'inventaire des équipements techniques.

L'établissement d'un PPA sur 3 ans

L'inventaire se clôture par l'établissement d'un **plan pluriannuel de travaux sur 3 ans minimum**.



Les prévisions et objectifs de réemploi

Les opérations de réemploi nécessitent une certaine anticipation, dont **les prévisions sont clés pour l'obtention du Label**. Cela passe par trois étapes obligatoires.

Les étapes de prévision obligatoires

- 1** **Effectuer un état des lieux des filières de réemploi locales** en lien avec l'entretien et la maintenance du ou des bâtiments intégrés au périmètre de labélisation. Un diagnostic croisé permettra de repérer les débouchés/gisements potentiels par corps de métier.
- 2** **Identifier et lister les familles de produits, équipements et matériaux de réemploi ciblés** en lien avec les contrats d'entretien et de maintenance ainsi que le plan pluriannuel de travaux et étudier/documenter leur aptitude au réemploi dans le cadre du projet.
- 3** **S'assurer du respect des réglementations et normes en vigueur** pour l'ensemble des produits, équipements et matériaux de réemploi identifiés. La ou les entreprises en charge des travaux de maintenance et d'entretien, réaliseront avant tout démarrage, une vérification exhaustive de la conformité des matériaux, produits ou équipements qui seront reconditionnés, réemployés ou réutilisés.

Phase d'admission

Phase de suivi
années 1, 2 et 3

Phase de
renouvellement

Définition des objectifs

En parallèle des prévisions, vous devrez **définir les objectifs de réemploi (quantitatifs et/ou qualitatifs) du projet** et les rendre contractuels pour chacun des prestataires concernées : maintenance multitechniques, multiservices, entreprises travaux, etc.

Ces objectifs devront se décliner selon différentes catégories selon les Produits, Équipements et Matériaux ciblés :



À noter

Les points obtenus par objectif sont proportionnels :

- Au **nombre de types de produits, équipements et matériaux** visés par les objectifs de réemploi et de réparabilité.
- Au **nombre de famille(s) de produits, équipements et matériaux durables, accessibles et démontables facilement en achat neuf**, visé dans les objectifs.
- Au **nombre de famille(s) de produits, équipements et matériaux dont les fabricants assurent la reprise en fin de vie ou la réparabilité**, visé dans les objectifs.

L'exploitation et la mise en application

Phase de suivi

années 1, 2 et 3

Phase de

renouvellement

La phase d'exploitation est la plus importante dans la vie d'un bâtiment. Aussi, c'est une phase cruciale dans l'obtention du Label CIRCOLAB EXPLOITATION®.

Parmi vos obligations, la ou les entreprises responsables de l'exploitation multitechniques et multiservices devront **réaliser une note détaillée sur la méthodologie, les moyens organisationnels et la logistique associés lors d'une intervention préventive/corrective/curative** sur un équipement en panne ou des produits, matériaux et équipements en fin de vie.



Il vous sera également demandé de **proposer des devis «alternatifs» par lot technique proposant des réparations et par lot architecturaux proposant une rénovation**. Pour être validés, les devis doivent être signés et les travaux effectifs.

Enfin, vous serez tenu de réaliser un bilan général sur les objectifs de réemploi fixés. Ce bilan doit refléter tous les produits, équipements et matériaux réellement réemployés sur l'année.

À noter que les exigences associées à l'exploitation seront appliquées seulement **à partir de la première année de suivi**.

Bonus valorisés dans l'obtention du Label

- Prévoir un moyen pour **capitaliser des données du bâtiment**.
- **Calculer l'impact carbone** en faisant ressortir l'impact évité en matière de carbone ainsi que les gains énergétiques associés, quand c'est possible.
- **Mettre en place des actions de réemploi/ reconditionnement/ réparation** dans le cadre de l'entretien multitechniques et multiservices du bâtiment.
- Intégrer et implémenter un **plan de réduction, gestion, tri, traçabilité, valorisation des déchets d'entretien, de maintenance et/ou de REP**.
- Proposer un **bilan technique, social, environnemental et financier** de la démarche.

Les outils

pour vous accompagner

● Lettre d'engagement du demandeur

Le demandeur doit **formaliser son engagement dans la démarche de labélisation** en précisant les **rôles et reponsabilités** des personnes engagées et le **périmètre sur lequel s'applique le Label**.

● Périmètre des responsabilités

Circolab fournira une trame du périmètre de reponsabilités à compléter afin de **désigner les entités référentes** qui seront les **garantes opérationnelles des exigences du référentiel CIRCOLAB EXPLOITATION®** au niveau du site et/ou du bâtiment concerné.

● Périmètre spatial de l'opération

La trame fournie par Circolab pour le périmètre spatial devra être complétée par le demandeur pour **définir le ou les bâtiments intégrés au périmètre de labélisation CIRCOLAB EXPLOITATION®**.



Fiche méthodologie réemploi

Cette fiche fera l'objet d'une **revue et d'une adaptation par rapport aux pratiques d'économie circulaire** pour chacun des produits, équipements et matériaux visés dans la démarche et d'une **mise en pratique dans l'année de labélisation pour être recevable**.

Une fiche de réemploi complétée pour chacun des produits, équipements et matériaux concernés permettra également d'**assurer la traçabilité dans le temps**.

Fiche Information Produits Equipements Matériaux (FIPEM)

La FIPEM devra être complétée pour chacun des matériaux et produits identifiés avec un potentiel de réemploi. Elle fera apparaître une stratégie de durabilité pour chacun des produits, équipements et matériaux ciblés.

Inventaire des équipements et des matériaux

Les trames d'inventaire vous permettront de répertorier l'ensemble des équipements et matériaux, leurs caractéristiques techniques, ainsi que les informations environnementales afin d'anticiper leur fin de vie et un potentiel réemploi.

Plan Pluriannuel de travaux (PPA)

Une trame de PPA Circolab est disponible pour vous aider à anticiper et identifier au mieux les produits, équipements et matériaux à **intégrer dans une démarche circulaire**.



Pour aller plus loin

L'Association Circolab a engagé depuis 2018 un travail de développement des méthodes et des outils nécessaires à la mise en place des démarches de réemploi sur vos projets immobiliers. Dans la continuité du Label CIRCOLAB® dédié aux phases de construction/ rénovation, elle a élaboré un référentiel d'évaluation de la démarche de réemploi des produits, équipements et matériaux pour la phase d'exploitation d'un bâtiment.

Ce référentiel présente de manière exhaustive les exigences d'obtention du Label CIRCOLAB EXPLOITATION®.

Il est disponible sur le site de l'association : <http://circolab.eu/publications>



www.circolab.eu

Avril 2025