

Économie de la fonctionnalité : de l'économie de la propriété à l'économie d'usage

Nous mutons progressivement d'une société du « tout jetable », basée sur une économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter), vers un modèle économique circulaire. Celui-ci vise à partager, réutiliser, réparer, rénover et recycler les produits et les matériaux existants le plus longtemps possible afin qu'ils conservent leur valeur et leur utilité. L'économie de la fonctionnalité (EF), parfois aussi appelée économie de la fonctionnalité et de la coopération (EFC), s'intègre pleinement dans cette dynamique.

En effet, elle repose non plus sur la propriété, mais sur l'usage. En clair, le consommateur n'achète plus le bien ou l'équipement, mais en acquiert l'usage. Le vendeur en reste propriétaire et en assure l'entretien ainsi que la maintenance moyennant une redevance mensuelle. Ce nouveau mode de détention semble particulièrement adapté aux équipements coûteux et/ou innovants qui requièrent une maintenance régulière et technique. Transposés aux logements, ces principes pourraient s'appliquer aux équipements liés à l'accessibilité (grand âge ou handicap), à la connectivité, et au confort, notamment thermique.

Les avantages de l'EFC sont nombreux :

- Il évite les **dépenses imprévues** et le recours à un emprunt bancaire, souvent difficile à souscrire, notamment pour les retraités en raison de leur âge et de leurs niveaux de revenus.
- Il va inciter les constructeurs à fabriquer des produits plus durables et à **abandonner l'obsolescence programmée**.
- Il peut encourager les utilisateurs à **se tourner vers des produits innovants**, comme les PAC (pompes à chaleur).
- Il remet **l'humain au sein de la relation** avec l'intervention régulière du prestataire. Un partenariat s'installe, hors du manichéen rapport client-vendeur. D'où l'appellation ECF, économie de la fonctionnalité et de la coopération.

Une segmentation des publics et des attentes variées

Les propriétaires-occupants français se répartissent en quatre profils face à l'EFC : des *volontaires* convaincus par l'écologie, des *sceptiques* en demande de preuves, des *opportunistes* guidés par le coût, et des *réticents* attachés à la propriété. Les jeunes générations et les cadres montrent une plus grande ouverture à ce modèle, motivés par une vision utilitariste des équipements et des considérations écologiques. Les retraités, majoritairement réticents, y voient néanmoins des avantages pratiques pour les équipements lourds tels que les chaudières.

Des précautions nécessaires pour l'adhésion

Pour que l'EFC trouve son public, certaines conditions doivent être respectées :

- **Des contrats clairs sans mauvaises surprises** : Les consommateurs redoutent les coûts cachés et les mensualités fluctuantes. La fiabilité des offres est citée comme prioritaire par 60 % des répondants.
- **Absence d'ingérence** : Le prestataire doit se limiter à la maintenance sans surveiller l'utilisation des équipements.
- **Éviter le greenwashing**

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

- **Pas d'incitation implicite à la surconsommation**, comme cela peut se voir avec le principe du leasing ou avec des objets comme les téléphones, les tablettes et certains électroménagers.
- **Des enjeux sociaux et environnementaux**

Si l'EFC séduit par son potentiel écologique, elle doit être accessible à toutes les classes sociales. Cela passe par des garanties sociales solides pour éviter une surcharge financière pour les ménages modestes. Par exemple :

- **Tarifs progressifs** : Des mécanismes équitables sont nécessaires pour limiter les inégalités.
- **Accès élargi aux équipements durables** : Les équipements reconditionnés sont bien accueillis (par 68 % des répondants), renforçant la logique d'économie circulaire.

En revanche, les équipements connectés comme la domotique suscitent encore des réserves. Ils sont perçus comme coûteux et rapidement obsolètes. Les équipements utilitaires tels que les pompes à chaleur ou les monte-escaliers apparaissent comme plus adaptés à ce modèle, car ils répondent à des besoins pratiques.

L'EFC, un levier pour l'habitat durable

L'économie de fonctionnalité et de la coopération, en favorisant l'usage plutôt que la possession, incite à des pratiques de consommation plus respectueuses de l'environnement tout en renforçant le confort des ménages. Son adoption pourrait également dynamiser la rénovation du parc résidentiel, en intégrant des solutions adaptées aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite.

Le Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH) explore ces enjeux dans son guide pratique *L'économie de la fonctionnalité et de la coopération, pour un habitat responsable*, offrant des solutions concrètes pour un logement conciliant durabilité, confort, et solidarité.

À propos du Club de l'Amélioration de l'Habitat

Le CAH, fondé en 1992, regroupe les principaux acteurs publics et privés de la filière entretien-rénovation du parc résidentiel français. Grâce à ses études, enquêtes et groupes de réflexion, le CAH agit pour mesurer, comprendre et dynamiser le marché de l'amélioration de l'habitat afin de pouvoir mieux en appréhender les tendances d'évolution et discerner les mécanismes de motivation conduisant à la réalisation de travaux au profit de la qualité de vie des habitants et de la performance environnementale du bâti résidentiel.