

ENTREPRISE GÉNÉRALE & GROS OEUVRE

Une maison
(encore) plus
particulière
qu'au premier
abord

La Ministre
Verlinden déterminée
à réformer en profondeur
le Conseil d'État

Voyage d'Étude pour le
Groupement des Professionnels
de la Restauration de Patrimoine



Photo: © Serge Anton



EDITO

Au service de vos intérêts...

COLOPHON

Editeur Responsable
Fédération des Entrepreneurs
Généralistes de la Construction
(FEGC)

Avenue des Arts 20
1000 Bruxelles
Tél. : 02 511 65 95
TVA : BE 407 590 931
www.fegc.be
info@faba.be

Parution / Tirage
4x par an / 2250 exemplaires

Rédaction
Conny De Vriese
Patrice Dresse
Thijs Eeckhaut
Fabian Miesse
Robbert Thierens
Celia Dolore
Mewen Binamé

Avec la collaboration de :

Rédaction et traduction
Redactiebureau Palindroom

Mise en page
Ramdesign

Cher Membre,

La période de cette fin d'année n'est pas à l'optimisme. Les premiers effets tangibles de la crise ukrainienne sont maintenant visibles pour tous. Après une hausse spectaculaire des prix des matériaux de construction et de l'énergie, ce sont les taux d'intérêts des banques centrales qui, fort à la hausse, impactent la confiance des consommateurs et leur pouvoir d'achat en matière de construction et de rénovation. Les premières annonces de rigueur budgétaire à venir et d'augmentation corollaire de la pression fiscale (e.a. immobilière) ne sont pas de bonne augure pour la suite ... Dans ces moments de troubles géopolitiques, nos entreprises ont besoin de visibilité et de stabilité de la politique gouvernementale, pas de mesures dont d'autres, sous de prochaines législatures, devront assumer les conséquences.

Car à bien y regarder, certains effets négatifs actuellement constatés pourraient s'estomper beaucoup plus rapidement que nous aurions pu le craindre. Si les carnets



de commandes baissent, ils ne se vident pas ; si certains projets sont suspendus, c'est que par ailleurs, la demande reste encore forte et les prix des matériaux sont ainsi soumis à trop d'aléas. Les besoins immédiats de nos concitoyens évoluent également fortement vers la rénovation énergétique. Qui s'en plaindra ? Temporairement les ventes de biens neufs sont à la traîne, mais le Belge dans ces périodes troublées ne perçoit aucune alternative plus pérenne que l'immobilier pour ses investissements. Accélérer les procédures de permis de construction et adopter définitivement le taux réduit de TVA pour la démolition-reconstruction pourrait ainsi, une fois ce mauvais cap passé, nous assurer un redémarrage dynamique fin 2023 – début 2024, lorsque l'activité pourrait être au plus bas.

**Avec mes sentiments
confraternels**

Vivian Lausier
Président



BENOR

LA QUALITÉ EN CONFIANCE



Votre projet mérite une maîtrise intégrale de la qualité, de la matière première au produit fini.

La marque BENOR atteste qu'un produit ou un service est conforme à un référentiel de qualité technique adopté par l'ensemble des parties concernées par sa mise sur le marché. Ce référentiel une fois adopté se retrouve dans un document normatif, appelé Prescriptions Techniques – Technische Voorschriften (PTV).

La marque BENOR couvre systématiquement toutes les caractéristiques pertinentes du produit ou service pour son application et sa mise en œuvre concrète par l'utilisateur qu'il soit public ou privé. Les performances déclarées répondent ainsi aux attentes de qualité du secteur concerné et de ses clients.

BENOR • 20 Avenue des Arts • 1000 Bruxelles • T 02 511 65 95 • www.benor.be • info@benor.be

SOMMAIRE



En 2020, Jan Parys, le PDG d'Antea Group, a été officiellement intronisé comme le nouveau président national de l'ORI, l'organisation sectorielle des bureaux d'ingénierie et de conseil en Belgique. Avec une vision repensée et des valeurs fondamentales claires, le président est déterminé à travailler avec tous les membres et les parties prenantes pour armer l'ORI d'une plus grande force décisionnelle à l'avenir.



Un parc immobilier économe en énergie et sans émission de carbone. C'est toujours l'objectif ambitieux qui devrait être atteint d'ici 2050. Nous utilisons le conditionnel, car au rythme actuel, nous n'y arriverons pas. Malgré tout, les choses avancent.

Une publication de

FÉDÉRATION DES ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX DE LA CONSTRUCTION
LA PASSION DE CONSTRUIRE !

développeurs CONSTRUCTEURS

Fédération Belge des Professionnels de la Piscine et du Bien-Être

Union des Entrepreneurs de Travaux Ferroviaires

Cobesta

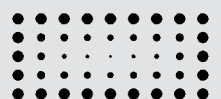
Professionnels Restauration Patrimoine

construction bois

CONSTRUCTION INDUSTRIELLE

La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction, l'Union des Entrepreneurs de Travaux Ferroviaires, le Groupement des Entrepreneurs Généraux de Construction Bois, la Fédération des Développeurs Constructeurs de Logements, le Groupement des Entrepreneurs de Construction Industrielle, La Fédération Belge des Professionnels de la Piscine et du Bien-être Cobesta - Groupement pour les armatures pour béton le Groupement des Professionnels de la Restauration de Patrimoine

MEMBER OF



Embuild

Events

- Voyage d'Étude à Paris 6

Entrevue

- La Ministre Verlinden déterminée à réformer en profondeur le Conseil d'État 10
- Philémon Wachtelaer : Une maison (encore) plus particulière qu'au premier abord 16

Du côté de nos membres

- Corcon 14
- Adam Piscines 18
- Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment 20
- Itech Wood - La Maison de Demain 22

Réseaux sociaux

- Vu sur LinkedIn 24

Actualités du secteur

- La FEGC présente sa nouvelle Brochure Transport 26

Conseil Juridique

- Les grandes lignes du nouveau Droit des Obligations 28

Dossier Z-Construction

- Il faut multiplier par trois le rythme de rénovation des bâtiments publics 30



Voyage d'Étude pour le Groupement des Professionnels de la Restauration de Patrimoine



Cette année, la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction a organisé le premier Voyage d'Étude pour le Groupement des Professionnels de la Restauration de Patrimoine et c'est à Paris que les participants ont eu la chance de déposer leurs valises le temps d'un séjour de deux jours.

La capitale française était la destination idéale pour ce groupement. En effet, Paris possède un patrimoine qui regorge de monuments plus majestueux les uns que les autres tels que la Tour Eiffel, l'Arc de Triomphe, la Basilique du Sacré Cœur, ou encore la Cathédrale Notre-Dame pour ne citer que les plus connus.

C'est ainsi que, le jeudi 6 octobre, nous embarquons dans un Thalys à destination de la Ville-Lumière. Aussitôt arrivés, nous avons partagé un lunch tous ensemble au restaurant « La Lorraine » pour démarrer ce Voyage d'Étude de la meilleure des façons.

Ensuite, nous nous dirigeons vers la Fédération Française du Bâtiment afin d'entrer dans le vif du sujet de notre séjour. Nous avons eu la chance



d'y rencontrer nos confrères français, le Groupement des entreprises de restauration des Monuments Historiques, lesquels nous ont présenté plusieurs de leurs plus gros projets, dont celui qui intéressait particulièrement nos membres : le chantier de la Cathédrale de Notre-Dame.

Bien que Paris dispose d'un patrimoine architectural très riche et diversifié, c'est ce dernier monument, plus communément appelé

« la Vieille Dame » par les parisiens, qui nous a poussé à choisir cette destination. En effet, les membres étaient très curieux à l'idée d'en apprendre davantage concernant la complexité de ce chantier à la suite du drame survenu il y a 3 ans.

Notre visite à la Fédération Française du Bâtiment nous a également permis de rencontrer les Compagnons du Tour de France ainsi que les Compagnons du Devoir du Tour de





France, deux organisations qui permettent à de jeunes apprentis de découvrir et pratiquer les métiers manuels tout en voyageant à travers l'Hexagone.

Cet après-midi riche en rencontres était l'occasion rêvée pour discuter de collaborations futures entre toutes ces organisations ainsi que de projets communs qui, nous l'espérons tous, verront bientôt le jour et porteront rapidement leurs fruits.

Comme notre séjour n'était que de courte durée et que nous manquions de temps pour visiter la capitale, nous avons mélangé travail et plaisir en dînant dans un restaurant à bord d'une péniche afin d'admirer les abords de la Seine tout en partageant un très bon repas tous ensemble et en échangeant au sujet des principaux défis auxquels le secteur sera confronté. Ceci nous a permis de voir la Tour Eiffel, le Louvre, l'Arc de Triomphe et même la Statue de la Liberté.

Le vendredi matin, le car nous déposait près du parvis de la Cathédrale Notre-Dame pour une visite de celle-ci. En tant que Groupement des Professionnels de la Restauration de Patrimoine, nous aurions bien évidemment tous adoré avoir l'op-



portunité de pénétrer au sein de la Cathédrale afin d'en découvrir le chantier titanesque. Mais à notre plus grand regret, le site étant contaminé au plomb, nul n'est autorisé à y pénétrer, mis à part les ouvriers du chantier munis des précautions de sécurité nécessaires. Nous nous sommes donc contentés de découvrir ce magnifique monument historique en visitant ses alentours, et nous avons observé le chantier depuis l'exté-

rieur, tout en écoutant un guide nous partager ses connaissances au sujet de la bâtisse.

C'est finalement au restaurant « Le Train Bleu » que nous avons partagé un dernier moment convivial qui a conclu ce premier Voyage d'Étude du Groupement des Professionnels de la Restauration de Patrimoine avant de rejoindre notre propre capitale, Bruxelles. ■





Jan Parys à la barre du navire de l'ORI

En 2020, Jan Parys, le PDG d'Antea Group, a été officiellement introduit comme le nouveau président national de l'ORI, l'organisation sectorielle des bureaux d'ingénierie et de conseil en Belgique. Avec une vision repensée et des valeurs fondamentales claires, le président est déterminé à travailler avec tous les membres et les parties prenantes pour armer l'ORI d'une plus grande force décisionnelle à l'avenir. Nous avons discuté avec Jan Parys, à propos d'organisation, de représentation, d'information et de connexion pour un meilleur avenir.

L'ORI représente plus de 2 500 professionnels, travaillant dans divers domaines tels que les bâtiments, les infrastructures, le développement urbain, l'environnement et l'industrie. Leurs services spécialisés com-

prennent des opérations de conception, d'ingénierie, d'étude et de conseil. Comme tous les autres secteurs, et par extension la société dans son ensemble, l'ORI est confrontée à de nombreux défis. Transition énergétique, villes viables, changement climatique, mobilité multimodale, économie circulaire... L'ORI a pleine conscience de l'urgence et s'attaque à bras le corps à ces défis, avec Jan Parys à la barre du navire.

Vous avez repris le flambeau de Bernard Gilliot en 2020. Lorsque l'on entend 2020, on pense immédiatement à la pandémie du Coronavirus. Ce n'est pas exactement la période idéale pour accéder à la présidence ?

Jan Parys: De toute évidence, ce n'est pas le cas. Pour une association professionnelle comme l'ORI, les concepts de connexion, d'organisation, de représentation, etc. sont très importants. Le contact physique avec les parties prenantes avait également disparu. Nous avons pu continuer notre mission d'information, mais là aussi nous avons été quelque

peu dépassés parce que tout devait se faire en ligne. Cette année, nous avons enfin pu procéder à la relance souhaitée, notamment avec la conférence ORI 2022, où une session d'information très intéressante a été organisée autour du metaverse, le traitement virtuel des données et le rôle des bureaux d'études dans l'ensemble du domaine de l'intelligence artificielle. Après avoir dû être reportée deux fois, la conférence a finalement pu avoir lieu cette année.

D'un autre côté, peut-être que la période du Coronavirus a laissé plus de temps pour la réflexion interne ?

En effet, nous avons été obligés de revenir à l'essentiel et ce n'était certainement pas une mauvaise chose. C'est également ainsi que nous avons eu l'idée de sonder nos parties prenantes, membres, ex-membres et membres potentiels sur l'utilité et l'importance de l'ORI en tant qu'organisation. Entre-temps, lors d'une première session, nous avons déjà partagé une série de résultats avec nos membres. Cette session s'est

avérée très inspirante et a également permis de définir immédiatement nos « chantiers » (axes de travail prioritaires, ndlr) pour l'avenir. Cette voie est maintenant tracée.

Et où mène cette voie ?

Les membres souhaitent que l'ORI devienne plus solide. L'enquête a également montré que les membres eux-mêmes veulent soutenir ce développement et jouer un rôle actif. L'ORI défend les intérêts d'un secteur diversifié, allant des petits aux grands bureaux d'ingénierie. Nous devons nous assurer que nous continuons à représenter quelque chose pour tout le monde. Mais quoi qu'il en soit, il y a donc beaucoup d'enthousiasme, et dans ces moments plus difficiles, c'est très positif. Nous sommes confrontés à de nombreux défis sociétaux aujourd'hui. Qu'il s'agisse de défis climatiques, économiques, énergétiques ou industriels, dans chaque domaine, les bureaux d'études jouent un rôle important.

Pouvez-vous expliquer ce rôle un peu plus en détail ?

Informier, organiser et représenter restent évidemment essentiels en tant qu'organisation du secteur. En outre, nous constatons que le rôle du bureau de conseil et d'ingénierie en soi évolue de plus en plus vers un rôle de connexion. Comme une sorte de guide des phénomènes sociaux qui se présentent. Et nous pouvons sereinement nous montrer ambitieux. Dans toute la Belgique, nous avons des partenaires et bureaux intéressants qui travaillent ensemble. Vis-à-vis des gouvernements, de l'industrie, des entreprises privées et des acteurs sociétaux, l'ORI et ses membres doivent oser assumer ce rôle de guide.

La collaboration est donc cruciale ?

Le partage des meilleures pratiques et des enseignements tirés est une chose que nos membres considèrent comme essentielle. Il y a de la concurrence, bien sûr, mais en même temps, nous avons les mêmes objectifs et intérêts. L'expérience, les connaissances et les compétences doivent être partagées avec toutes les parties

« La co-création n'est pas un mot à la mode pour nous, mais une nécessité »

concernées. Cela signifie que l'ORI met également la main à la pâte dans les projets des institutions ou d'autres organisations industrielles. Le Blue Deal est un bon exemple d'un tel projet, où l'ORI peut activement apporter une valeur ajoutée. Nous savons ce que signifie une conception et une gestion climateproof, comment gérer l'excès et le manque d'eau ou comment développer des villes résilientes et des industries durables.

La participation et la co-création sont des mots tendance, utilisés un peu partout.

Mais pour l'ORI, ce ne sont absolument pas des mots « à la mode ». Le travail participatif est un fil conducteur de nos opérations. Nous avons depuis appris qu'il est extrêmement utile de vérifier la faisabilité d'un projet avec les parties prenantes et la population. Ce n'est qu'à cette condition qu'un projet a les meilleures chances d'aboutir. L'ingénieur doit toujours rechercher les meilleures solutions en collaboration avec l'équipe de conception, un écologiste, un sociologue, un architecte L'époque où un ingénieur établissait un projet et où l'entrepreneur l'exécutait aveuglément est - heureusement - révolue. Aujourd'hui, on établit une *bouwteam*, dans laquelle les connaissances et les forces sont mises en commun.

En ce qui concerne la participation, nous nous adressons aussi activement à l'enseignement. Dès l'école primaire et certainement dans l'enseignement secondaire, les jeunes devraient avoir toutes les possibilités de choisir une orientation technique, et y être véritablement encouragés. Et l'ORI peut également faire quelque chose à ce niveau. Nous avons déjà des membres prêts à s'engager, qui veulent fournir des kits d'apprentissage ou qui sont prêts à donner des cours en tant que professeurs invités. Nous ne voulons pas devenir un institut de formation, mais nous voulons apporter notre contribution dans la mesure du possible.

En 2020, l'ORI a également redéfini sa vision. Quelle est l'importance d'une telle vision en tant que fondation ?

Je pense que c'est crucial pour toute organisation. Une telle vision agit un peu comme un phare par temps de tempête. En cas de turbulences, il est important que chacun au sein de l'organisation puisse s'appuyer sur les valeurs que nous défendons. L'objectif doit être clair et reconnaissable. Au début de la nouvelle année professionnelle, nous ferons également connaître nos « chantiers » (axes de travail prioritaires, ndlr) et adapterons notre organisation en conséquence. Nous travaillerons également avec des ambassadeurs, internes ou externes. De cette manière, nous voulons renforcer les liens avec les parties prenantes. Avec la responsabilité sociale des entreprises (RSE), l'intégrité, la fiabilité et la transparence constituent nos quatre valeurs fondamentales claires, qui sont également mises en avant. Bien sûr, elles ne sont pas tombées du ciel. Ces valeurs fondamentales sont en fait un dénominateur commun à tous les membres de l'ORI, qui les défendent déjà personnellement.

En tant que président, que souhaitez-vous réaliser avec ORI à plus long terme ?

Je souhaite que l'ORI puisse devenir plus entreprenant, être entendu dans sur différentes forums et ainsi jouer pleinement son rôle. Nous ne voulons certainement pas être un grand instrument de lobbying, mais lorsqu'il s'agit de problématiques sociales, il est très utile que les bureaux d'ingénierie et de conseil soient entendus. J'aimerais aussi beaucoup que l'ORI participe aux forums d'innovation. Car lorsqu'il s'agit de défis sociétaux, nous, en tant qu'organisation, et nos membres en particulier, avons un rôle important à jouer. Tout simplement parce que nous sommes directement impliqués dans de nombreuses de ces problématiques. ■



La Ministre Verlinden déterminée à réformer en profondeur le Conseil d'État

Les recours devant le Conseil d'État en Belgique sont notoirement longs, ce qui se traduit par un retard conséquent. Le déroulement fluide, efficace et surtout rapide de certaines procédures est essentiel pour tous, et encore davantage pour le secteur de la construction. Annelies Verlinden - Ministre de l'Intérieur, des Réformes institutionnelles et du Renouveau démocratique - est déterminée à réformer en profondeur le Conseil d'État. La FEGC a tendu l'oreille à la Ministre, qui ne manque pas d'ambition.

Vous avez annoncé que l'un des axes de votre politique est l'optimisation et l'accélération de la procédure devant le Conseil d'État. Comment abordez-vous cette réforme et quelles mesures avez-vous mises en place entre-temps ?

Annelies Verlinden : Dans ma déclaration de politique générale, j'ai déjà annoncé une réforme en profondeur du Conseil d'État afin que les litiges administratifs puissent être réglés plus rapidement et que le processus législatif puisse être amélioré, en accordant une attention adéquate aux besoins de personnel que de telles réformes impliqueraient pour le Conseil. Pour cette augmentation du personnel, j'ai acquis les budgets nécessaires afin que le Conseil puisse être renforcé de manière significative. Les premiers recrutements sont déjà en cours à l'heure actuelle.

Entre-temps, nous poursuivons notre travail pour l'élaboration du deuxième volet de la réforme : une réforme de fond et une accélération des procédures pour le Conseil d'État. Le Conseil avait rendu au préalable une note contenant un certain nombre de propositions visant à accélérer la résolution des litiges administratifs. Sur la base de ces propositions, j'ai rédigé les textes réglementaires, en étroite collaboration avec le Conseil d'État. Les discussions sur ces textes au sein du gouvernement sont actuellement dans leur phase finale. L'ambition est donc qu'ils soient prochainement validés par le Conseil des ministres, puis, après avoir pris les avis nécessaires, prochainement soumis au Parlement.

Le 3 juin, le Conseil des ministres a approuvé un avant-projet de loi pour l'extension du cadre du personnel du Conseil d'État.

Cette mesure a été particulièrement bien accueillie. Qu'est-ce que cela signifie concrètement pour les délais d'exécution du Conseil d'État ?

C'est précisément grâce à l'augmentation du personnel que les réformes de fond annoncées pourront être réalisées, notamment le raccourcissement du délai de traitement des procédures devant le Conseil d'État. Pendant de nombreuses années, le Conseil d'État a souffert d'un sous-effectif structurel. Le fait de fournir plus de mains pour effectuer le travail conduira évidemment à un temps de traitement plus rapide de toutes les procédures. Le renforcement du cadre du personnel et du système judiciaire du Conseil d'État conduira inéluctablement à des procédures plus rapides, efficaces, de qualité et modernes. De cette manière, la sécurité juridique sera renforcée et les demandeurs et les autorités obtiendront plus rapidement des éclaircissements sur l'issue des procédures. Il va sans dire que cela est profitable au climat d'investissement dans notre pays.

En effet, selon votre site web, une réforme de fond des sec-

« Il faut s'efforcer de mettre en place des procédures plus rapides, efficaces, modernes et de qualité. »

tions de Législation et du Contentieux est également en préparation, ce qui constitue un deuxième volet de votre réforme. De quelles réformes parle-t-on ? Pouvez-vous donner un indice ?

La procédure de la section du Contentieux sera réformée de manière drastique, de sorte que chaque citoyen et chaque entreprise de notre pays qui souhaite contester une décision gouvernementale devant le Conseil d'État recevra une décision finale à ce sujet dans un délai maximum de 18 mois, et ce, quelle que soit la nature de la décision (comme, par exemple, une décision d'attribution d'un marché public, une décision de la commune concernant les routes, un plan régional d'aménagement du territoire...). Cela profite également au gouvernement, qui obtient ainsi un aperçu plus rapide de la légalité de ses décisions. Actuellement, le délai moyen de traitement des procédures, sur le fond, est de plus de 30 mois. Cela représente un gain de temps de plus d'un an.

En outre, la procédure de suspension sera également modifiée en profondeur afin qu'elle aboutisse elle aussi à un jugement plus rapidement, endéans un délai de 3 mois, et qu'elle soit mieux adaptée à l'urgence concrète de chaque cas de figure. Enfin, la réintroduction de la « boucle administrative » pour certains types de décisions en droit de l'environnement (par exemple, concernant les projets complexes au niveau flamand ou les plans de secteur au niveau wallon) est prévue. Cela donne au gouvernement la possibilité de rectifier les irrégularités identifiées par le Conseil d'État dans une décision, sans que le gouvernement doive répéter le processus décisionnel une nouvelle fois.

Des dispositions spécifiques seront également prises pour que les dossiers socialement pertinents, sous lesquels on peut actuellement classer les dossiers liés à l'énergie (par exemple, la décision d'autorisation d'un parc éolien), puissent compter sur un traitement prioritaire au sein du Conseil d'État.

À première vue, les réformes de fond que vous exposez semblent se limiter à quelques interventions procédurales au niveau des délais. Y a-t-il une raison pour laquelle, par exemple, une réforme des règles concernant l'intérêt à agir, l'accessibilité de la procédure, les sanctions, etc. n'a pas été envisagée ?

Outre le raccourcissement substantiel du délai de traitement, le Conseil d'État prévoit une réforme en profondeur et une optimisation du déroulement des procédures de suspension ainsi qu'une optimisation considérable de la section Législation du Conseil d'État, peut-être moins connue, mais également essentielle. Cette section est en effet garante d'une législation et d'un processus décisionnel juste et de qualité de la part du gouvernement, et assure ainsi l'aspect préventif de la protection juridique.

En outre, les contours de la réforme sont déterminés à la fois par l'accord de coalition et par les budgets disponibles. L'accord de coalition avait ainsi déjà convenu des objectifs d'amélioration du processus législatif et d'accélération de la résolution des litiges administratifs. Enfin, lors de l'élaboration des mesures, on a toujours veillé à ne pas porter atteinte aux principes essentiels de l'État de droit, de la protection juridique et des droits de la défense, entre autres. Dès lors, certaines réformes, comme celles portant sur l'intérêt à agir ou le relèvement du seuil d'introduction d'une action ou le raccourcissement des délais de procédure pour les parties, ne sont pas immédiatement évidentes.

Comment adopter ces réformes de fond ? Est-ce en concertation avec les juges compétents du Conseil d'État ou bien avec d'autres acteurs ?

Les propositions principales de la réforme de fond se fondent sur une note antérieure du Conseil d'État et ont été approfondies lors de consultations au sein du gouvernement et avec le Conseil d'État. Les textes réglementaires ont été rédigés en concertation étroite et très constructive avec le Conseil d'État et

testés auprès des Ordres des Avocats et des autres parties prenantes concernées.



Constatez-vous beaucoup de volonté pour mettre en œuvre cette réforme ?

Les différentes discussions menées jusqu'à présent au sein du gouvernement se sont toujours déroulées de manière constructive. Il y a réellement une grande volonté de la part de tous les collègues de raccourcir les délais et d'optimiser le processus législatif. Cela profite en effet à tout le monde, tant du point de vue de la politique que de la protection juridique. On ne peut donc pas du tout parler d'inertie institutionnelle.

Comment mesureriez-vous le succès de cette réforme ?

Les réformes de fond des deux sections sont très profondes et révolutionnaires, notamment au vu de l'engagement, pour la première fois, du Conseil d'État de réduire substantiellement le délai de traitement de toutes les procédures à un certain nombre de mois. La réforme sera également réussie si cette réduction du temps de traitement peut être obtenue grâce au recrutement du cadre organique.

Le Conseil d'État joue un rôle indéniable dans la protection juridique des citoyens et des entreprises contre le gouvernement, et constitue une pièce essentielle de l'État de droit. Il est de notre responsabilité de permettre au Conseil de remplir ces tâches de manière permanente et de garantir et renforcer la confiance des citoyens et des entreprises à cet égard. C'est exactement ce que j'ai l'intention de faire via ces réformes. ■



Koen Andries reste optimiste pour l'horizon 2050

Un parc immobilier économe en énergie et sans émission de carbone. C'est toujours l'objectif ambitieux qui devrait être atteint d'ici 2050. Nous utilisons le conditionnel, car au rythme actuel, nous n'y arriverons pas. Malgré tout, les choses avancent. « *Certainement pour ce qui est de la Flandre. Mais pour plusieurs niveaux, nous devons passer à la vitesse supérieure pour stimuler la transition* », déclare Koen Andries, vice-président de la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements et, avec son frère Jan, à la tête de l'entreprise familiale Bouw Coördinatiekantoor Andries (BCA) à Aalter.

Le 15 septembre 2022, un article alarmant paraissait dans La Libre : « *Une maison sur deux en Belgique est une passoire énergétique : leur disparition coûtera des milliards d'euros.* » Il est de notoriété publique que le parc immobilier de la Belgique est obsolète. Selon les chiffres régionaux, un bâtiment sur deux en Belgique obtient de (très) mauvaises notes en termes de performance énergétique et affiche l'un des deux labels énergétiques les plus bas. La politique de l'Union Européenne impose la création d'un parc immobilier économe en énergie et sans émission de carbone d'ici 2050. Cela ressemble à une tâche quasiment impossible : concrètement, cela signifie que 95 % des bâtiments belges doivent être rénovés dans les 30 prochaines années.

A quel point cet objectif est-il réaliste ?

Koen Andries: Ce sera sans aucun doute un exploit si nous voulons atteindre cet objectif. Je pense que nous nous en sortons déjà très bien au niveau flamand. L'incitation fiscale consistant à réduire les droits d'enregistrement à 1 % pour les premières maisons est une excellente mesure. En ce qui concerne les nouveaux bâtiments, la transition bat son plein. D'une part, il y a bien sûr les obligations légales, mais d'autre part, il y a aussi le bon état d'esprit des propriétaires de bâtiments, surtout en cette période de crise énergétique. De nombreuses maisons nouvellement

construites obtiennent des résultats supérieurs aux exigences légales en matière d'efficacité énergétique. Les pompes à chaleur ne sont pas encore obligatoires dans les nouveaux bâtiments, mais leur demande monte en flèche. Presque toutes les maisons neuves mises sur le marché sont également proposées avec une pompe à chaleur.

Et quelle est la situation pour le marché secondaire ?

C'est une tout autre histoire. Beaucoup entrent sur le marché secondaire sans se rendre compte du coût d'une rénovation énergétique. Cette vision peut être très décourageante et est encore sous-estimée aujourd'hui. Pour une nouvelle construction, vous partez de zéro et il est plus facile de contrôler et de budgétiser. Dans le cas d'une rénovation, il est beaucoup moins évident de savoir exactement ce qu'il faut faire pour atteindre le niveau de performance requis. C'est pourquoi je plaide pour plus d'incitations gouvernementales pour les rénovations à haut rendement énergétique. Également pour les logements locatifs, car sur ce marché, les incitations font totalement défaut et il n'existe qu'une interdiction d'indexation pour les bâtiments qui ne répondent pas aux exigences énergétiques. Une étude récente de la KU Leuven, commandée par la FEGC et la Fédération des Promoteurs-Constructeurs de Logements, a montré que les incitations ont également un effet de retour pour le gouverne-

ment. Par exemple, en réduisant la TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction, le gouvernement gagne plus à long terme qu'il ne perd. Ainsi, de la part des instances politiques et des autorités, des mesures conséquentes peuvent encore être prises pour accélérer la transition.

En Belgique, 1 % du parc immobilier est rénové chaque année et l'équivalent de 1 % du parc immobilier vient s'y ajouter. Les choses avancent donc assez lentement. Pourquoi en est-il ainsi et quels obstacles rencontrent les constructeurs (ou rénovateurs) potentiels ?

Tout d'abord, il y a bien sûr le coût qui est un facteur très important. La différence de TVA entre les nouvelles constructions (21 %) et les rénovations (6 %) incite les acheteurs à se tourner plus rapidement vers le marché secondaire, car ce « bénéfice » de 15 % peut être investi directement dans l'achat. Alors que cet argent devrait en fait être utilisé pour rendre la maison économe en énergie. C'est pourquoi, pour le marché secondaire, un système plus élaboré avec une démarche claire et un chiffrage des coûts avec l'efficacité énergétique comme objectif serait le bienvenu.

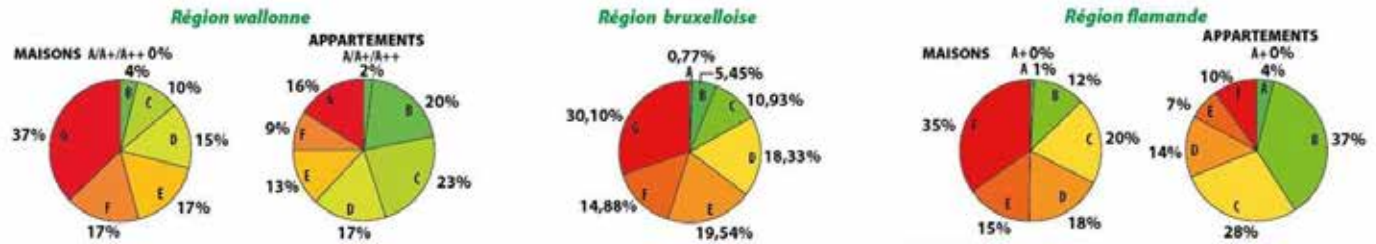
Les institutions financières pourraient-elles aussi faire plus d'efforts ?

Absolument. Les banques ne tiennent pas compte du fait qu'un logement soit économe en énergie ou non lors de l'octroi d'un prêt. Les conditions salariales et les taux d'intérêt d'un prêt destiné aux personnes dont le logement est énergivore sont aussi élevés que ceux des personnes dont le logement est économe en énergie. Et ce n'est pas acceptable. Les personnes dont le logement est économe en énergie réalisent d'importantes économies sur leurs factures d'énergie chaque mois, ce qui augmente leur capacité de remboursement. Cela devrait être pris en compte. Cela profiterait aussi

« Je suis convaincu que, dans 90 % des cas, la démolition et reconstruction est plus utile que la rénovation complète »

L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS SELON LES RÉGIONS

Les logements passoires sont en général considérées être classées dans les deux catégories les plus basses.



IPM Graphics Source : Régions wallonne, flamande et bruxelloise

à banque elle-même, car cela créerait une propriété de plus grande valeur. Sur ce point, la Banque Nationale dénonce l'absence d'un cadre de référence adéquat, mais je pense que c'est une excuse boiteuse. Il existe des certificats normalisés, comme l'EPB et l'EPC, qui peuvent parfaitement servir de guides et d'échelles de valeur.

La poursuite de l'élargissement de l'assurance habitation garantie du gouvernement flamand doit également être encouragée. Cette assurance garantit que les personnes qui perdent leur emploi peuvent temporairement mettre leurs prêts en suspens. Cela offre plus de sécurité, tant pour les banques et les acheteurs que pour la stabilité du marché immobilier. Une augmentation de la limite de revenus est certainement nécessaire ici. Ce système devrait également être introduit en Région Wallonne.

Dans certains cas, il semble presque impossible de rénover des bâtiments (anciens) pour les rendre conformes à un label A. Dans ce cas, n'est-il pas utile de déployer des efforts supplémentaires pour la démolition et la reconstruction ?

Mais bien sûr. Je suis convaincu à 200 % que dans 90 % des cas, la démolition et la reconstruction est la meilleure solution. Pourquoi ? Parce que les rénovations prennent toujours plus de temps. Et deuxièmement, parce que nous n'atteindrons jamais les objectifs si nous nous focalisons principalement sur les rénovations. Dans la plupart des cas, il faut vider complètement un bâtiment, y compris les sols et les fenêtres, puis le rénover pour qu'il soit plus économe en énergie. C'est de toute façon plus cher que de démolir et de recommen-

cer à zéro. La réduction de la TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction est une très bonne chose à cet égard. De plus, c'est également bon pour la densification, car on peut faire quatre appartements avec deux maisons démolies.

Jusqu'à présent, nous avons surtout parlé des constructeurs (ou rénovateurs) potentiels. Voyez-vous des initiatives possibles de la part du secteur de la construction ?

Le secteur de la construction peut certainement faire plus, mais de beaux efforts sont déjà faits à l'heure actuelle. Entre 60 et 70 % des nouveaux projets de construction sont livrés avec une performance énergétique supérieure à celle exigée par la loi. Cela est dû en partie à l'état d'esprit du maître d'ouvrage, mais certainement aussi à la prise de conscience de plus en plus importante des entrepreneurs. Le secteur ressent très bien cette transition et nous y restons fermement engagés.

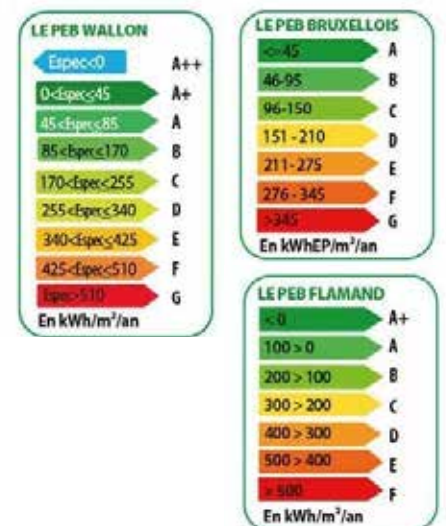
La rénovation massive du parc immobilier ira de pair avec des carnets de commandes surchargés pour les entrepreneurs, notamment ceux spécialisés dans les transformations énergétiques. Comment le secteur de la construction peut-il s'y préparer ?

Pour cet aspect, le recrutement de la main-d'œuvre adéquate reste crucial et passe par l'enseignement. Le système mis en place d'un premier degré commun est un bon pas dans la bonne direction. Les étudiants seront ainsi davantage attirés vers les professions techniques. En outre, le secteur lui-même insiste fortement sur la formation continue, le recyclage, la formation interne ... aussi bien pour les employés potentiel que ceux déjà

en fonction, afin de les armer pour ce défi. Une coopération maximale entre les écoles, les institutions et le secteur de la construction deviendra de plus en plus importante à l'avenir, aussi bien sur le court que sur long terme. Le secteur de la construction doit également continuer à travailler sur son image, qui est encore trop souvent perçue de manière négative. Et dans la recherche de main-d'œuvre, nous devrions certainement aussi nous pencher sur les travailleurs qualifiés au-delà des frontières européennes.

Croyez-vous toujours à une transition aboutie d'ici 2050 ?

Nous devons y croire. Nous verrons si nous y parviendrons. Pour l'instant, nous devons avant tout avoir une attitude positive. Et qu'en se concentrant sur le modèle de retour sur investissement, la réduction des frais d'enregistrement, la législation ... Que nous atteignons ou non l'objectif fixé pour 2050, le parc immobilier ne ressemblera en rien à ce qu'il est aujourd'hui. Et ce qui n'a pas été traité d'ici là le sera probablement rapidement dans les années qui suivent. ■





En tant que bureau d'études et organisme de contrôle reconnu, Corcon offre depuis de nombreuses années un soutien professionnel à ses clients, en matière de conseil environnemental et de recherche dans le domaine du stockage de substances dangereuses. Corcon suit de près l'évolution des normes et de la législation et joue également le rôle de pôle-ressource pour les fabricants et les utilisateurs. « *Après la normalisation européenne de la fin des années 90 – début 2000 et l'introduction du label de qualité BENOR, l'obligation d'avoir un système de qualité établi pour les citernes de stockage en 2023 sera la prochaine grande étape* », déclare Francine Van Moorter, CCO chez Corcon.

Depuis plus de 15 ans, Corcon s'assure de la qualité de citernes de stockage.

Une équipe expérimentée de Corcon s'occupe chaque jour d'un large éventail de clients, en Belgique et en Europe. Des années d'expérience sur le terrain et dans le laboratoire accrédité ISO 17025 représentent les meilleures garanties pour répondre à des questions spécifiques sur la théorie et la pratique de la législation environnementale. Et cette législation peut prendre des directions très différentes en Belgique. « *Le fait que la législation en Belgique diffère dans les trois régions est en effet un véritable cauchemar* », souligne Francine Van Moorter. Nous nous sommes entretenus avec la CCO.

La naissance de Corcon, c'était déjà il y a presque 30 ans. Pouvez-vous nous résumer son histoire en quelques mots ?

Francine Van Moorter : Les activités ont débuté en 1994. À l'origine, l'accent était mis sur la recherche et le développement (R&D) pour les équipements, à utiliser dans le cadre de la nouvelle législation VLAREM. Des inspections ont été mises en place et mon père était effectivement le premier expert environnemental en Flandre. Progressivement, Corcon est passé de la R&D à une organisation de contrôle et d'inspection. Lorsque les inspections sont pas-

sées de facultatives à obligatoires en 1999, nous avons réellement commencé à nous développer. Depuis lors, nous nous sommes également concentrés sur l'industrie chimique en parallèle de l'industrie pétrolière. Automatiquement, nous nous sommes aussi tournés vers les constructeurs de cuves et citernes, un segment dans lequel nous sommes encore leader du marché aujourd'hui. Les constructeurs de citernes flamands, mais aussi étrangers, sont inspectés par Corcon. Et plus spécifiquement, nous nous concentrons sur le stockage des substances dangereuses.

Entre-temps, vous vous êtes également équipés de votre propre laboratoire de substances plastiques pour effectuer les recherches nécessaires.

C'est exact. En fait, Corcon repose aujourd'hui sur trois piliers majeurs : notre laboratoire pour substances plastique, l'inspection des constructeurs de citernes et le contrôle périodique des citernes de stockage de substances dangereuses. Ces deux derniers contrôles/inspections sont exigés par la loi. Sur cette base, nous voulons continuer à nous développer de manière organique. Nos connaissances et notre expérience

approfondies constituent un atout majeur à cet égard. Cela nous sépare de la concurrence.

Les normes et la législation sont particulièrement exposées au changement. Les fabricants arrivent-ils toujours à suivre ?

Nous avons parcouru un long chemin à ce niveau-là. Avant 2000, il y avait principalement des normes nationales, mais cela a changé lorsque la Commission Européenne a décidé de fixer des normes européennes. Cela a naturellement conduit à une confrontation avec les constructeurs, qui ont soudainement dû adapter leurs processus de production vieux de plusieurs décennies à la nouvelle législation. Et cela avec des connaissances limitées. Corcon peut apporter son soutien à ce niveau et aider les fabricants à mettre sur le marché des produits conformes aux normes qui peuvent être vendus et utilisés dans toute l'Europe. Aujourd'hui encore, nous constatons que les fabricants ne sont pas toujours bien informés sur les normes

Plus les règles sont universelles, mieux c'est. N'est-ce pas ?

Ces normes européennes étaient en effet les bienvenues. Les possibilités

« Un système de qualité deviendra obligatoire en 2023 »

de « traficoter » ont été considérablement réduites. Avant cette réglementation européenne, il existait des codes de bonnes pratiques, mais ils laissaient beaucoup trop de place à l'interprétation. Et nous ne pouvions pas agir contre ces faibles codes de bonnes pratiques. Aujourd'hui, nous avons beaucoup plus de poids en interne et quelque 80 % des citernes sur le marché sont inspectés par Corcon. De plus, nous sommes très connus à l'étranger. C'est surtout pour les citernes plastique, qui se sont très répandus ces dernières années, que Corcon tient les rênes.

Pour quels aspects les fabricants, mais aussi les utilisateurs, s'adressent-ils à Corcon ?

Les utilisateurs se tournent vers Corcon pour les inspections périodiques. Nos services pour les fabricants sont un peu plus complets. Par exemple, nous agissons également en tant que pôle de connaissances sur les substances plastique et nous faisons partie de groupes de travail qui examinent les normes nouvelles ou adaptées. Corcon est donc à la source et nous nous informons également en permanence. L'interaction avec les constructeurs de citernes, qui nous fournissent également des informations utiles, est essentielle. Nous poussons ensuite cette information plus loin et nous contribuons ainsi à élever le secteur à un niveau supérieur.

Les citernes peuvent également obtenir un label de qualité BENOR. Quelle est l'importance de ce label BENOR ?

Très important, notamment parce que les normes actuelles en matière de contrôle de la qualité ne sont pas encore concluantes. Les normes de construction sont fixes, mais des règles claires sur le contrôle continu de la qualité font encore défaut. Sur ce plan, nous ne sommes pas non plus aidés par la VLAREM, qui parle d'un « éventuel système de qualité ». Le mot « éventuel » est évidemment très pernicieux. C'est pourquoi le label BENOR s'apparente à un cadeau tombé du ciel. Il s'agit d'un label volontaire qui permet aux constructeurs de citernes de se démarquer en termes de qualité. L'inconvénient, c'est qu'il s'ac-

compagne d'une cotisation qui, surtout pour les petits fabricants, reste souvent un obstacle. Il est important de souligner que le label BENOR pour les citernes est attribué par Ratcon, une société sœur de Corcon.

Le label BENOR présente-t-il des avantages ?

Le fait que BENOR s'adresse à tous les types de citernes constitue aussi une grande plus-value. Si la VLAREM se limite aux citernes de substances dangereuses, les citernes de process et de substances non dangereuses peuvent également bénéficier de la certification BENOR. Et c'est une bonne chose, car l'idée qu'une citerne pour des substances non dangereuses puisse être de qualité moindre me révolte.

Les normes de construction sont donc obligatoires, ce qui n'est pas le cas pour le système de qualité. Est-ce qu'il faut attendre des changements à ce niveau ?

Heureusement oui. Fin 2019, la VLAREM avait déjà décidé d'enlever le terme « éventuel » et d'obliger un système de qualité. Cette obligation entrera en vigueur dans le courant de l'année 2023. La BENOR démontrera encore son utilité en tant que système de qualité contrôlable externe, ce qui renforcera aussi le lien entre la VLAREM et la BENOR. C'est une bonne affaire.

La protection de l'environnement est-elle un des axes majeurs de Corcon ?

Bien entendu. C'est pourquoi nous nous réjouissons de la certification BENOR. Vous pouvez être validé avec une note de 5 sur 10, mais vous pouvez aussi viser 10 sur 10. La durabilité et le respect de l'environnement concernent les matériaux, les processus de production, la durée de vie... Autant d'aspects que nous surveillons de près. Il est donc également important de ne pas se limiter aux citernes à contenu dangereux. Une citerne contenant de l'eau doit également être performante et de bonne facture. Un mauvais revêtement peut causer des fuites et n'améliore évidemment pas la durée de vie d'une citerne.

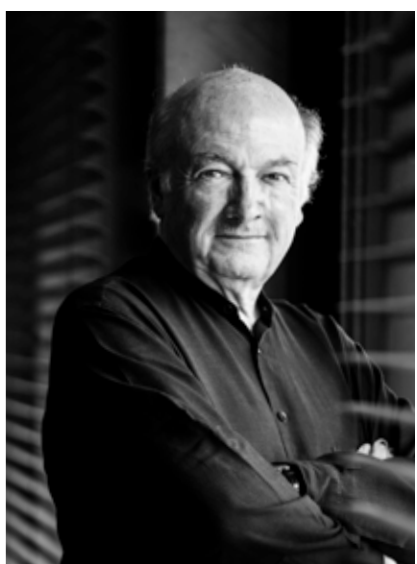


L'introduction des normes européennes a apporté plus de clarté à l'époque, mais il y a bien sûr aussi la législation environnementale belge, qui diffère d'une région à l'autre. Est-ce difficile à gérer ?

C'est exaspérant, vraiment. Corcon opère principalement en Flandre et la VLAREM est heureusement très dynamique. Par exemple, les ajustements à la suite nouvelles études sont rapides et notre expertise est vraiment prise en compte. Un avantage supplémentaire est que la VLAREM ne fait aucune distinction entre fonction des citernes. Qu'elles soient petites ou grandes, horizontales ou verticales, elles sont toutes évaluées de la même manière, dans le cadre de la législation environnementale. À Bruxelles, cette législation est plutôt limitée, mais c'est plutôt logique car l'industrie chimique y est très peu présente. La Wallonie, quant à elle, possède une législation très disparate qui peut varier fortement au niveau local, ce qui est souvent frustrant. La plus grande lacune dans ce domaine est l'absence de législation sur les citernes chimiques. Ce qui est autorisé et possible dépend des règles communales. Et pourtant, de nombreux cours d'eau coulent de la Wallonie vers la Flandre. Les stations d'épuration construites par la Flandre ne sont donc que des sparadraps sur des plaies causées en amont par la Wallonie. Malheureusement, Corcon a peu de contrôle à ce niveau. Nous ne pouvons qu'espérer que la Wallonie se penchera rapidement sur l'élaboration d'une réglementation claire concernant la production et la qualité des citernes de produits chimiques.



Une maison (encore) plus particulière qu'au premier abord



Philémon Wachtelaer est un des architectes bruxellois les plus influents de sa génération. En tant que directeur du bureau ARCHI+I, qu'il fonde 1983, puis en tant qu'administrateur et associé du BURO II & ARCHI+I après la fusion des deux entités, il marque de son empreinte le paysage urbain en région bruxelloise. Encore actif au sein de la plateforme ARCHI.be qu'il a également fondée, l'architecte est aussi connu pour sa maison privée, construite il y a quelques années sur ce qui était la dernière parcelle de terrain vierge d'Ixelles. Une maison unique, par son histoire et bien évidemment son architecture.

Une maison pour ses vieux jours

Malgré plusieurs offres de rachat, Philémon Wachtelaer n'a jamais revendu ce terrain acquis fin des années 80 avec l'idée d'y faire construire, en fin de carrière, pour sa femme et lui, leur maison de rêve. Une façon de boucler la boucle en quelque sorte, et d'offrir à son épouse un peu de lui-même, après une carrière intense et prenante. *« Nous habitons dans une maison de maître, rue Jacob Jordaens, que mon épouse aimait beaucoup. Mais avec ce projet, je voyais à long terme, avec une maison adaptée pour nos vieux jours. Malheureusement, elle est décédée quelques semaines seulement après notre emménagement. Je n'ai pas eu beaucoup de regrets dans ma vie, mais le fait qu'elle n'aura jamais vraiment profité de notre maison en est un ».*

Une histoire de niveaux

Le premier élément remarquable est bien sûr la construction sur pilotis. La maison de Philémon Wachtelaer est bâtie sur un terrain en angle, au croisement de la rue de l'Ermitage et de la rue de Hennin. A cette contrainte d'angle s'ajoute celle de niveau, comme l'explique l'architecte :

« Il existe une différence de niveaux de plus de 3 mètres entre les extrêmes de chaque rue, raison pour laquelle j'ai pensé à surélever le bâtiment ».

Mais là ne réside pas l'unique explication de ce choix. Philémon Wachtelaer voulait également préserver l'espace commun, celui de la collectivité, en conservant le regard croisé entre les deux rues. *« Je porte finalement un regard assez critique sur notre travail d'architecte : je considère l'architecte-*





ture comme un phénomène accessoire, qui doit surtout s'intégrer dans son espace urbain. C'est donc pour apporter une plus-value à cet espace commun que j'ai décidé de construire en hauteur, tout en profitant de l'espace créé sous le bâtiment pour y aménager un jardin, ce qui ajoute une touche de verdure agréable pour le quartier ».

L'architecte s'en est remis à sa technique fétiche pour en arriver à la solution des pilotis : « Pour tous mes projets, je passe par l'étape de la maquette. Les maquettes offrent un aspect tangible, représentatif que j'affectionne. Pour ce projet, je suis allé jusqu'à faire une maquette de tout le quartier, au vu des particularités du terrain. Ensuite, c'est à force d'essais que j'en suis arrivé à ces pilotis diagonaux ».

Le béton par pragmatisme

Après avoir envisagé d'autres solutions (acier et construction en bois notamment), Philémon Wachtelaer s'est finalement tourné vers le béton pour la structure de son projet, aussi bien pour les dalles que pour les colonnes latérales, ainsi que pour la structure en « T » qui se charge du contreventement. Il choisit ce ma-

tériau pour des raisons pratiques : le béton propose une inertie thermique impressionnante ainsi qu'une bonne isolation acoustique. Détail astucieux : les colonnes de béton faisant le pourtour du bâtiment sont de forme triangulaire, un choix qui peut paraître curieux à première vue mais qui démontre une nouvelle fois le souci de perfection de l'architecte bruxellois : « Quand j'ai parlé à l'entrepreneur de ces colonnes en triangle, celui-ci m'a regardé un peu perplexe. Mais cette forme offre deux avantages. Premièrement, peu importe l'angle de vue, vous n'êtes jamais confrontés à la face d'une colonne. Et deuxièmement, avec la bonne perspective, vous pensez voir des fines planches qui soutiennent un très grand édifice. J'ai donc finalement convaincu l'entrepreneur ».

Un vaisseau de cuivre qui plane sur Bruxelles

De l'extérieur, le bâtiment prend des allures de bateau, voire d'une navette spatiale, avec sa forme 'triangulaire', qui rappelle la proue d'un navire, et son revêtement en cuivre aux teintes ocres et brunes. Aussi insolite que le bâtiment puisse paraître aux yeux des passants, Philémon Wachtelaer ne le considère pas lui-même comme tel. L'objectif premier de cette forme particulière était de tirer au maximum profit des situations géogra-

phiques et topographiques, et de faire entrer à l'intérieur un maximum de lumière : « J'ai ce qu'on appelle un living traversant. J'ai commencé ma carrière comme architecte d'intérieur, et je suis resté très sensible au vécu d'intérieur. En tant qu'habitant du bâtiment, la vision de l'intérieur vers l'extérieur était très importante pour moi, alors que c'est un aspect souvent négligé en architecture ». Ouvert sur 270 degrés, les deux niveaux comprenant les pièces de vie offrent une vue unique sur Bruxelles. Ce qui paraît donc insolite de l'extérieur se révèle être un choix pragmatique et efficace.

Le terrasse rooftop offre elle aussi des vues imprenables sur la capitale, permettant d'admirer ce que Philémon Wachtelaer appelle lui-même « un beau bordel », ou un « beau chaos ».

Si cette maison unique représente aujourd'hui une œuvre majeure de l'architecture bruxelloise contemporaine, elle ne véritablement sa juste valeur qu'avec les explications de son concepteur. Un architecte passionné et passionnant, qui aura pesé le pour et le contre de chaque décision, tiré le profit maximum d'une situation topographique particulière, et intégré son lieu de vie dans son environnement urbain, dans le respect de l'espace commun. ■



Photographie: © Serge Anton



Une recette simple pour un projet de piscine abouti

Implanté depuis 3 ans à Grass (Grand-Duché du Luxembourg) dans un tout nouveau showroom, Adam Piscines est une entreprise reconnue dans son domaine. Avec plus de 40 ans de carrière comme entrepreneur, le directeur Thierry Adam en connaît un rayon sur son secteur d'activités. Il est revenu sur une période Covid très particulière : une période marquée par l'envol des commandes de piscines, mais également par l'arrivée de nombreux « *entrepreneurs piscinistes* » amateurs, voire malintentionnés. « *Faire construire une piscine représente une grande décision et un investissement important, il faut donc s'assurer de la compétence de votre pisciniste, pour éviter tout problème* ».

Un service global : « A à Z, sinon rien »

« *Hormis le gros œuvre d'excavation, exécutés par un entrepreneur de confiance, nous ne sous-traitons rien, et gérons les chantiers de A à Z. Nos clients ont dès lors l'avantage de n'avoir qu'un seul interlocuteur* » : Thierry Adam a fait de cette vision globale une des clés du succès de sa société, qui, avec une vingtaine de collaborateurs, dispose de tous les corps de métier nécessaires. Etant spécialisée dans les projets haut de gamme (spas, hôtels, centres de soins...), Adam Piscines se doit de délivrer un service de haute qualité. En n'utilisant que son personnel propre, Thierry Adam peut dès lors assurer à ses clients que leurs exigences seront respectées.

Ce service global comprend également un suivi en temps réel des piscines, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. « *Nous avons été parmi les pionniers pour cet aspect de monitoring, au début des années 2010. Nous avons d'ailleurs participé au*



développement d'un système électronique de surveillance à distance par une start-up, et nous l'utilisons encore aujourd'hui », précise-t-il.

Le showroom, un outil primordial

Contrairement à nombre de ses concurrents, Adam Piscines peut s'appuyer sur un large showroom, un outil commercial très efficace. « L'investissement pour l'installation d'une piscine est très conséquent, ce n'est un secret pour personne. Cela représente une décision importante pour nos clients, qui reçoivent dans notre showroom les conseils d'une équipe qualifiée, mais également des photos de nos réalisations et des simulations de leur projet sur écran géant », explique Thierry Adam.

Former ses équipes et ses clients



C'est une constante dans le secteur de la construction en général, le personnel qualifié se fait (très) rare. C'est également le cas pour Adam Piscines, à la recherche de nouveaux collaborateurs depuis plus d'un an, comme le confirme Thierry Adam : « Je cherche désespérément des carreleurs. Il est vraiment difficile de trouver du personnel qualifié, si bien que généralement, nos ouvriers et techniciens hydrauliques sont formés au sein de l'entreprise. C'est la seule solution dont nous disposons ».

Pour rester à la pointe, Adam Piscines mise sur la formation continue de ses ouvriers et techniciens, qui suivent chaque année plusieurs modules de formation en usine. En effet, pour Thierry Adam, la remise en question est l'unique façon d'assurer le maintien de la qualité et du sérieux du travail de ses équipes.

Outre les formations pour ses équipes, Adam Piscines offre également des séances d'information et de formation à ses clients au siège



de l'entreprise, sur des thématiques précises. « Nous accordons aussi une grande importance à la prévention pour nos nouveaux clients : avant de commencer le chantier, nous organisons systématiquement une discussion de 2 heures sur les bons réflexes à avoir pour l'entretien de leur piscine », ajoute Thierry Adam. Une méthode qui a pour but de rassurer, mais également d'éviter des problèmes ultérieurs, et donc des frais supplémentaires.

Un pisciniste compétent : la seule façon d'éviter les catastrophes

Ces dernières années furent plutôt fastes pour les piscinistes : avec les confinements successifs et les vagues de chaleur à répétition, le nombre de commande de piscines, notamment de particuliers, s'est envolé. Cependant, cette période fructueuse a également vu l'émergence d'un autre phénomène : l'arrivée sur le marché d'entrepreneurs piscinistes amateurs, ainsi que l'augmentation importante d'auto-entrepreneurs, qui se lancent seuls dans la construction de leur piscine. Thierry Adam est lui-même confronté au phénomène, et ce tous les jours : « Nous recevons en moyenne deux appels par jour, concernant une intervention sur une piscine installée par un non-professionnel, ou un non-spécialiste. C'est bien simple, nous avons créé une division dans l'entreprise qui ne s'occupe que de cela ».

Thierry Adam ne cesse de le répéter : « Installer une piscine constitue une opération difficile, qui doit être menée par une équipe professionnelle compétente. Ne faites jamais confiance à un « entrepreneur » qui n'est pas un spécialiste, les risques sont énormes. Sur certaines interventions, nous devons parfois tout détruire parce des drains n'ont pas été installés, parce que l'étanchéité s'avère inefficace, ou simplement parce que le trou n'a pas été creusé correctement. Ces clients piégés ne se rendent pas compte, mais on parle de pertes financières énormes ».

Au grand désarroi de Thierry Adam, qui lutte pour la reconnaissance de la profession, n'importe qui peut se dire « pisciniste » à l'heure actuelle. Un vide juridique qui ouvre la porte aux amateurs inconscients, mais également à des entrepreneurs malintentionnés, appâtés par les nombreuses opportunités : « certains profitent en effet de leurs clients, réalisent des travaux de mauvaise qualité, et laissent tout en plan sans même demander les derniers 10% à la bonne fin des travaux ». Thierry Adam appelle donc les futurs clients à se renseigner au maximum sur leur pisciniste et à être très vigilant.

En fin de compte, la recette d'Adam Piscines se révèle simple mais diablement efficace : proposer des services et un suivi de qualité dès les premiers instants d'un projet, pour assurer confort, sécurité et une durée de vie maximale de leurs piscines. De quoi nager l'esprit tranquille. ■

Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment : Une approche humaine du métier d'entrepreneur



Après de nombreuses années au sein d'une grande entreprise multinationale active dans la construction, Olivier Mareschal et Gregory Lethé ont racheté fin 2019 une PME de classe 5, la SA EGTB (pour Entreprises Générales de Travaux du Bâtiment), implantée à Floreffe, en plein cœur de la Province de Namur. À l'origine active dans la rénovation de bâtiments anciens et de prestige, les deux patrons ont considérablement développé et diversifié les activités de l'entreprise depuis l'acquisition. Mais là n'est pas le plus grand changement : en effet, ils ont également pris la décision d'en modifier l'actionnariat, qui a été ouvert à tous les travailleurs. Quelques mois après l'introduction de cet actionnariat partagé, Olivier Mareschal dresse un premier bilan.

Partager la création de valeur et donner du sens

« Gregory et moi éprouvions le besoin de donner plus de sens à notre travail », explique Olivier Mareschal. De là est partie l'envie pour les deux amis de lancer leur propre entreprise ; un projet à taille plus humaine et plus local, dans lequel les décisions sont prises au plus proche du terrain, de leurs collègues, de leurs clients et de leurs partenaires afin de coller au mieux à leurs attentes. Un projet « différent » surtout, en développant un modèle économique mieux en phase avec leurs valeurs.

« En tant qu'employeurs, nous voulions intégrer nos collègues dans la gestion de l'entreprise et nous assurer d'un partage des valeurs créées. C'est la raison pour laquelle nous avons décidé de partager l'actionnariat, qui est ouvert depuis le début de l'année 2022 à tout notre personnel, du comptable au

maçon. Cela faisait partie de notre projet depuis le début, il nous aura fallu près de deux ans pour mûrir ce concept d'actionnariat partagé et le mettre sur pied ».

C'est chose faite aujourd'hui, avec à peu près 30% du personnel désormais impliqué. Mieux encore, les deux patrons se sont engagés à réitérer leur proposition chaque année, à tous les travailleurs qui désireraient les rejoindre dans l'actionnariat.

La « quête de sens » mise en avant par Olivier Mareschal est selon lui partagée par les jeunes travailleurs, qui arrivent sur le marché de l'emploi : « Nous pensons que notre modèle d'actionnariat partagé répond à certaines demandes des jeunes travailleurs qui, en plus d'y retrouver une distribution plus équitable des valeurs créées, se voient impliqués dans la direction de l'entreprise. Cela nous permet de trouver un « cap », qui satisfait au mieux

tous les membres de l'entreprise. Je ne dis pas que nous co-décidons de tout, mais nous tenons à ce que chacun ait son mot à dire dans les orientations que prend l'entreprise, via les assemblées générales des actionnaires notamment ».

Pour les deux patrons, l'actionnariat partagé représente un modèle d'avenir, une approche plus démocratique mais aussi plus efficiente de l'entrepreneuriat. En effet, outre un partage plus équitable des richesses, ce modèle permet une meilleure implication par la reconnaissance de l'impact de chacun dans le développement de l'entreprise.

Les relations humaines au service d'un travail de qualité

Si Olivier Mareschal et Gregory Lethé ont réorienté leur carrière pour gérer leur propre entreprise, c'est aussi pour renforcer l'aspect humain dans leurs projets de construction, comme l'explique le premier cité : *« Nous voulons mettre l'accent sur la qualité des relations humaines sur nos chantiers, en faire une marque de fabrique propre ».* Des relations qu'ils veulent harmonieuses, pour assurer un dialogue constructif et respectueux entre les acteurs de projet, mais aussi gage de collaborations à long terme.

Bien entendu, cette vision humaine du métier n'exempte pas le duo de patrons de délivrer des projets de qualité, que du contraire : *« L'aspect relationnel ne suffit évidemment pas à créer des collaborations fructueuses, nous devons aussi démontrer nos qualités d'entrepreneurs. Depuis 2019, nous mettons tout en œuvre pour délivrer des travaux techniquement aboutis. D'ailleurs nous apprécions particulièrement les projets difficiles, qui nous poussent à nous dépasser »*, explique Olivier Mareschal. S'il fallait n'en citer qu'un, il choisirait sans hésiter le chantier de rénovation du bâtiment de l'aérodrome de Temploux, un projet pour lequel il demeure très reconnaissant : *« Nous sommes très redevables aux propriétaires et à l'architecte de nous avoir fait confiance. Nous venons de reprendre l'entreprise seulement quelques mois auparavant, et ce*



projet nous a aidé à démarrer sur de bonnes bases, dans une période difficile marquée par la crise du Coronavirus ».

Enthousiasme versus prudence

Démarrer comme entrepreneur, comme toute activité d'indépendant, n'est jamais tâche aisée, ce n'est un secret pour personne. Quand on lui demande sa recette miracle, Olivier Mareschal l'avoue, il ne réinvente pas la roue, mais souligne un aspect en particulier qui peut faire la différence, notamment pour les entrepreneurs qui débutent : *« En tant que patrons, nous essayons avec Gregory d'instaurer une gestion caractérisée par un savant mélange entre créativité et enthousiasme d'une part, et rigueur et prudence d'autre part. En effet, si la prise de risque fait partie intégrante de notre métier, il est crucial de mesurer ce risque et de gérer le reporting et la trésorerie de près ! Je pense que la plupart des PME qui connaissent des difficultés dans la construction ont avant tout des points d'amélioration à développer dans la rigueur de leur gestion financière ».*

L'approche humaine prônée par les deux patrons se retrouve également dans leur gestion financière en cette période compliquée, marquée notamment par la hausse des prix de nombreux matériaux, ainsi que ceux de l'énergie : *« Nous exigeons d'appliquer une formule de révision contractuelle pour tous nos chantiers, en marché privé comme en public, c'est une question de prudence mais aussi d'équilibre, nous semble-t-il. Mais nos clients eux aussi peuvent connaître des difficultés face à ces révisions, particulièrement s'il s'agit d'ASBL ou d'associations qui ont parfois des budgets limités. Quand tel est le cas, nous sommes toujours ouverts au dialogue, pour trouver un terrain d'entente en tenant compte des difficultés de chacun ».* Un dialogue qui, une fois de plus, peut servir de ciment pour une future collaboration à long terme.

En attendant que l'actionnariat partagé devienne la norme, les patrons d'EGTB démontrent qu'il est possible, en suivant ses convictions, de trouver du sens dans son travail et d'offrir de belles opportunités à ses employés. Ce qui est déjà plutôt un bon début. ■





La Maison de Demain : l'heure de la construction bois a sonné

Depuis plus de 20 ans, Raphaël Perard est actif comme entrepreneur dans le secteur de la construction bois. Il dirige aujourd'hui sa propre entreprise, La Maison de Demain, spécialisée en solutions de construction bois et CLT dans la technique constructive. Dans une période marquée par l'envolée vertigineuse de certains matériaux traditionnels et des prix de l'énergie, l'entrepreneur de Paliseul (Bertrix) souligne les nombreux avantages de la construction bois, et dresse le tableau d'une profession au final assez différente d'autres du secteur de la construction.

Un métier complètement différent

Raphaël Perard en est convaincu, le quotidien d'un entrepreneur en construction bois ne ressemble en rien à celui d'un entrepreneur en construc-

tion traditionnelle : « *Contrairement à mes homologues en construction traditionnelle, je passe énormément de temps au bureau, et donc évidemment beaucoup moins sur chantier. C'est largement dû au fait que nous travaillons par modélisation 3D, pour créer la structure ou le volume voulu. Les planches, panneaux et pièces sont ensuite fabriqués, avant d'être acheminés et assemblés sur le chantier. Pour vous donner un exemple parlant, nous avons récemment réalisé un bâtiment en CLT de 6 niveaux (R+5) à Liège. Nous avons passé à peine un peu plus de 2 semaines sur le chantier* ».

Une période de « crise » qui rebat les cartes

Cela n'a échappé à personne, le prix de nombreux matériaux et l'énergie ont très fortement augmenté en conséquence de la crise du coronavirus et du conflit russo-ukrainien. Le secteur de la construction, énergivore et tributaire d'importations de nombreuses matières premières, a subi de

plein fouet les répercussions de ces deux événements. S'il n'a évidemment pas été épargné, le secteur de la construction bois a également tiré profit de cette période inédite, comme l'explique Raphaël Perard : « *Les conséquences de ces deux crises sont encore difficilement quantifiables, mais certains éléments sont rassurants : les prix du bois ont été stabilisés par notre fournisseur en août dernier, et n'ont plus évolué depuis, notre situation est donc moins volatile que pour les entrepreneurs traditionnels, qui font face à des prix de matériaux qui n'arrêtent toujours pas de grimper* ».

Le directeur de La Maison de Demain souligne aussi l'impact bien moindre de la construction bois, par rapport au béton ou à l'acier par exemple, en termes d'énergie grise : « *De l'extraction du bois au produit fini, l'énergie grise d'une maison en construction bois est largement inférieure aux autres matériaux traditionnels. Et au prix de l'énergie actuellement, les différences sont vraiment significatives* ».

A tel point qu'aujourd'hui, les prix de la construction traditionnelle ont rattrapé ceux de la construction bois, ce qui change la donne pour de nombreux clients : « *Auparavant, les clients qui n'avaient pas un amour particulier pour le bois, dans 9 cas sur 10, optaient pour une construction traditionnelle. Ce n'est plus le cas aujourd'hui, au vu de la valeur ajoutée du bois* », confirme Raphaël Perard.

Informez des avantages du bois

Maintenant que l'argument économique pour la construction traditionnelle a pour ainsi dire disparu, Raphaël Perard s'est donné la mission de démontrer la valeur ajoutée du bois, et ce dans plusieurs domaines. Premièrement, le bois d'un bâtiment participe à l'isolation thermique de l'enveloppe, car il s'agit d'un matériau dit « chaud » : « *Pour simplifier quelque peu l'explication, le bois n'a pas besoin d'être réchauffé en hiver, et à l'inverse il n'accumule pas la chaleur provenant de l'extérieur, ce qui permet de garder un bâtiment frais pendant l'été* », résume Raphaël Perard. Raison pour laquelle on entend souvent que pour une maison en bois, on peut descendre le thermostat de deux degrés et avoir le même ressenti de chaleur que dans une construction traditionnelle. Grâce à une étanchéité à l'air remarquable des panneaux en bois, il est aussi beaucoup plus facile d'atteindre des normes passives ou très basse énergie. En plus de l'aspect énergétique, le bois présente aussi des qualités de correction acoustique intéressantes. En résumé, la construction bois offre un confort de vie général largement supérieur.

Ensuite, le bois offre une flexibilité exceptionnelle pour l'aspect architectural, ce qui permet notamment aux architectes de laisser libre cours à leur créativité ou de répondre à des demandes particulières du client en termes de design.

Enfin, comme expliqué plus haut, la construction bois est très rapide : la plupart des éléments sont préfabriqués en atelier et transportés vers le chantier où ils sont assemblés les uns aux autres : « *Fenêtres, techniques spéciales, électricité, ventilation... tout cela est déjà intégré dans les plans de fabrication* ». Une telle organisation limite donc forte-



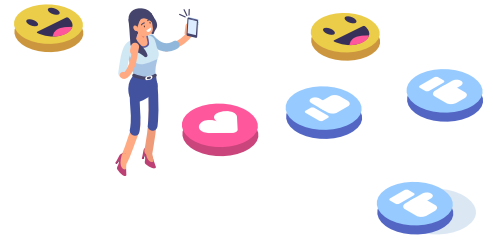
ment les désagréments de chantier, leur durée, ainsi que l'occupation de l'espace public.

Ce dernier aspect avantage également Raphaël Perard par rapport à d'autres entrepreneurs en construction, puisque le travail avec des panneaux préfabriqués ou avec le CLT réduit aussi fortement la main d'œuvre nécessaire, à l'heure où de nombreuses entreprises sont à court d'ouvriers. Il souligne quand même la difficulté de trouver de la main d'œuvre qualifiée, qui ne doit pas, en tout pas entièrement, être formée par ses soins : « *C'est très difficile de trouver un ouvrier qualifié : il y a très peu*

de jeunes qui suivent des formations spécifiques bois en école technique. Mais c'est là un aspect particulier d'un constat plus général : les jeunes sont de moins en moins attirés par des études techniques, et pour régler cela il faudrait revoir l'enseignement technique dans son ensemble ».

En cette période particulière, la construction bois et CLT se retrouve un peu plus sous la lumière des projecteurs. Au vu des nombreux avantages du bois, La Maison de Demain porte particulièrement bien son nom, et a encore de beaux jours devant elle. C'est en tout cas tout le mal qu'on peut lui souhaiter. ■





Vu sur LinkedIn

Saviez-vous que la FEGC est active sur LinkedIn ? Ci-dessous, vous trouverez une sélection des publications des dernières semaines. Suivez notre page et soyez le premier à recevoir des mises à jour spécifiques au secteur !

A cause de la tempête inflationniste de ces derniers mois, de nombreux produits, matières premières et matériaux de construction sont devenus non seulement plus rares, mais aussi plus chers.

Aujourd'hui, il est donc capital pour les entreprises de construction de conclure des accords clairs sur la manière dont les prix des contrats actuels et futurs peuvent être révisés.

Dans l'article ci-dessous, nous vous éclairons sur comment faire face aux fluctuations de prix dans les contrats publics et privés.

#inflation #produits #construction #fegc #article #magazine #accords #revision #prix #contrats

Like Comment Share

Les principaux bijoux architecturaux grecs d'aujourd'hui et d'hier n'ont plus de secrets pour les membres de la FEGC présents à notre rencontre annuelle.

Un voyage technique à la découverte d'Athènes de sa culture, de son passé et de son présent dans la bonne humeur et le plaisir culinaire et viticole.

#FEGC #voyage #étude #Athènes

Like Comment Share

En attente d'un soft ou d'un hard landing !?

Tout indique que l'économie mondiale, et particulièrement l'économie européenne, se dirige vers une récession. Dans le secteur de la construction, nous en percevons les signes avant-coureurs depuis quelques mois. Dans le secteur résidentiel, l'envolée puis l'instabilité des prix, et enfin les difficultés d'approvisionnement et de pénurie de main d'œuvre majeures, sont venues à bout de la patience des promoteurs comme des particuliers.

Néanmoins, il faut relativiser ! Retrouvez l'avis de notre Président, Monsieur Vivian Lausier, sur la situation actuelle

#economie #fegc #avenir #positif #article #magazine

Like Comment Share

Un récent arrêté royal fixe de nouvelles normes de base pour la prévention des incendies et des explosions auxquelles les parkings, les ascenseurs, les chaufferies ainsi que les façades doivent répondre.

Cliquez sur le lien ci-dessous pour découvrir les principaux problèmes et changements dont vous devez tenir compte à partir de maintenant.

#incendie #prévention #loi #changements #fédération

Like Comment Share

La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction (FEGC) demande une prolongation du taux réduit de 6 % de TVA pour la démolition-reconstruction au-delà de 2023 !

Cette mesure permet entre autres de recycler un bâti largement dépassé, par là même énergivore et donc très coûteux pour les familles...

Retrouvez nos arguments et les avantages de cette mesure sur notre site web

#FEGC #construction #tva #démolition #reconstruction #travaux #prix #mesure

Aujourd'hui commence la nouvelle saison de notre série «Z-Construction» sur Kanaal Z - Canal Z ! Chaque jeudi, à 20h30, vous pourrez découvrir un épisode revenant sur les grandes évolutions du secteur de la construction.

Le premier épisode sera consacré à Fecamo, la Fédération des Carreleurs et Mosaïstes. Le Président de la Fédération, Gerard mahaux, Christophe Arnould de l'entreprise AR Carrelage et Evelyne Nguyen du CSTC-WTCB-BBRI vous présenteront les grands avantages de faire appel à un professionnel lors de la pose de son carrelage. Ils reviendront également sur les nombreux choix et possibilités qu'offre celui-ci.

Cette saison est organisée en collaboration avec Constructiv, dans le cadre de la campagne «Nous Construisons demain».

Z-Construction, tous les jeudis, à 20h30..

#FEGC #Fecamo #carrelages #construction #série

Like Comment Share

Découvrez ce que le secteur de la construction a à te proposer !



**NOUS
CONSTRUISONS
DEMAIN**



**VOUS AUSSI ?
REJOIGNEZ-NOUS !**

nousconstruisonsdemain.be





2 **Chapitre 2 :**
Le véhicule et

•• II.A Catégories de véhicules

Tous les types de véhicules existants sont répartis en catégories. Cette répartition est nécessaire et utile pour tout ce qui concerne le transport, en particulier dans le cadre d'une application correcte de la taxe CO2, et dans le cadre de la réglementation.

II.A.1 Classification en catégories de véhicules

1. Catégorie M : véhicules à moteur conçus pour le transport de passagers et ayant au moins quatre roues

• Catégorie M1 : Véhicules conçus et construits pour le transport de passagers, entre le siège du conducteur, huit places assises au maximum.

Les véhicules de la catégorie M1 sont répartis en sous-catégories de la manière suivante :

Véhicules personnelles (M1)

- AA - Berline
- AB - Voiture à hayon arrière
- AC - Break (fourgonnettes)
- AD - CCouplé
- AE - Cabriolet
- AF - Véhicule à usages multiples

Toutefois, un véhicule de type AF ne sera pas classé en M1 mais à la catégorie N et codifié FA s'il remplit les conditions suivantes :

- 1) Le nombre de places assises, sans compter celle du conducteur, ne dépasse pas six.
- 2) $P - (M + N \times 68) > N \times 68$, avec :
P = masse maximale techniquement admissible en charge (en kg) ;
M = masse en ordre de marche (en kg) ;
N = nombre de places assises, sans compter celle du conducteur.

**Brochure
Transport**



FÉDÉRATION DES
ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX
DE LA CONSTRUCTION
LA PASSION DE CONSTRUIRE !

•• www.fegc.be



TRANSPORT
LAW
DIVISORS

MEMBER OF



Embuild

2. Catégorie N : véhicules à moteur affectés au transport de marchandises et ayant soit au moins quatre roues, soit trois roues et une masse maximale excédant 1 tonne

• Catégorie N1 : véhicules affectés au transport de marchandises ayant une masse maximale qui n'excède pas 3,5 tonnes.

La FEGC présente sa nouvelle Brochure Transport

Pour mener à bien un projet de construction, une entreprise doit non seulement avoir accès à des matériaux de construction de qualité, mais aussi pouvoir compter sur un transport sûr et professionnel des matériaux sélectionnés vers et depuis le chantier.

Ces dernières années, nous avons toutefois constaté qu'un certain nombre d'entreprises sous-estiment l'importance du transport des matériaux de construction et, par conséquent, accordent souvent trop peu d'attention à ce maillon complexe de la chaîne de distribution, avec toutes les conséquences que cela implique.

Pour ces raisons, la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction a décidé - en collaboration avec Embuild et le cabinet

d'avocats spécialisé TLA Avocats - de rédiger une brochure dans laquelle nous démêlons pour vous l'écheveau administratif et juridique du droit des transports et des procédures y afférentes.

Cette brochure se veut être la référence en termes de transport dans le secteur de la construction. L'objectif est d'apporter une réponse claire et concise à n'importe quelle interrogation qui serait suscitée chez quiconque. ■



07.12.2023

CONSTRUISEZ LE PRÉSENT, INSPIREZ L'AVENIR

Faites-vous entendre en 2023!
Déposez votre candidature ou devenez partenaire!

Contactez-nous à l'adresse suivante: bca@bouwkroniek.be

Ils nous ont fait confiance en 2022. Merci beaucoup!

Merci à nos partenaires

AFAS software
inspire à mieux entreprendre

FEDERALE
Assurance - Verzekering

ORI

AUTODESK

**ACCENT
CTRL-F**

Polestar

Et nos partenaires média

Trends
Business Information
— IN SEARCH FOR BUSINESS

BOUWUNIE
— het vak voor bouwkundigen

Embuild
THE BELGIAN CONSTRUCTION AWARDS

Palindroom
— het vak voor communicatie

BE REAL
— het vak voor real estate



www.belgianconstructionawards.be



Les grandes lignes du nouveau Droit des Obligations : aperçu des principaux changements à ne pas manquer

Dans un précédent numéro d'Entreprise Générale et Gros Œuvre, vous avez déjà pu lire un article suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit de la preuve et du droit des biens dans le Code civil (Entreprise Générale et Gros Œuvre, édition de septembre 2020). Le législateur n'est pas resté inactif depuis lors : le 1er janvier 2023, le « Livre V : Les Obligations » sera ajouté au nouveau Code Civil, dans lequel toute une série de nouveautés ont été introduites.

Comme les précédentes réformes du Code civil, celle-ci avait pour principal objectif de moderniser le droit civil. Pour remédier à un code obsolète, structurellement obscur et substantiellement incomplet, trois lignes directrices prévalent pour l'ensemble de cette réforme. Premièrement, rétablir la sécurité juridique grâce à une modernisation. Deuxièmement, s'efforcer d'obtenir un ensemble plus accessible, cohérent et transparent grâce à des réformes de forme et de fond. Enfin, le législateur vise à équilibrer l'autonomie de la volonté des parties, d'une part, et le rôle du tribunal en tant que gardien des intérêts des parties plus faibles et de l'intérêt public, d'autre part.

Les nouvelles règles ne s'appliquent qu'aux contrats conclus après l'entrée en vigueur de cette loi, soit le 1er janvier 2023, sauf si les parties en ont convenu autrement. Vous trouverez ci-dessous un bref aperçu des changements dont vous devrez tenir compte à l'avenir.

Des conditions générales contradictoires s'excluent mutuellement

Les incompatibilités surviennent lorsque les deux parties se réfèrent à leurs conditions générales dont le contenu est contradictoire. La question est alors de savoir quelles conditions générales s'appliquent en définitive. Dans cette réforme, le choix définitif a été fait d'appliquer la théorie dite du « knock-out ». Cela signifie que les conditions générales contradictoires s'éliminent mutuellement et sont remplacées par les « règles générales » contenues dans le code civil.

Remarque : si les conditions générales contradictoires constituent un élément essentiel du contrat, le contrat ne sera pas établi, sauf si cela a été expressément stipulé dans le contrat.

Abus de circonstances : les tribunaux peuvent agir contre les contrats manifestement déséquilibrés

L'ancienne loi concernant les vices de consentement était critiquée aussi bien par les tribunaux que par les juristes. La réforme introduit un nouveau vice de consentement, à savoir l'« abus de circonstances » (anciennement appelé « préjudice »). Il y a abus de circonstances lorsqu'il existe un déséquilibre manifeste entre les prestations des deux parties, dont on peut déduire un abus de la position plus faible (écono-

mique ou de pouvoir) de l'une des parties contractantes. C'est le tribunal qui se prononcera sur le caractère manifeste du déséquilibre au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances au moment de la conclusion du contrat.

Deux sanctions sont possibles. Si l'abus a été déterminant, le contrat est relativement nul. Seule la personne protégée peut l'invoquer. Si l'abus n'a pas été déterminant, il s'agit d'un cas de responsabilité précontractuelle et le contrat doit tout de même être modifié.

Interdiction des clauses abusives : application générale

Une interdiction générale des clauses abusives a été introduite, dans le but de protéger la partie la plus faible. L'interdiction des clauses abusives était déjà connue dans les relations B2B et B2C, mais elle sera étendue à tous les contrats par la réforme du Code civil.

Là encore, les tribunaux se prononceront sur le déséquilibre manifeste au cas par cas.

La sanction est une nullité partielle relative, c'est-à-dire que la clause est tenue pour non écrite et le reste du contrat reste valable.

Circonstances imprévisibles (lire : imprévision) : application générale



Chaque partie doit respecter ses obligations même si leur exécution est devenue plus onéreuse, soit parce que le coût de l'exécution a augmenté, soit parce que la valeur de la contrepartie a diminué.

Une partie a le droit de renégocier le contrat en vue de le modifier ou de le résilier si certaines conditions sont remplies. Il est important de se rappeler que le tribunal peut adapter le contrat à ce qui aurait été raisonnablement convenu ou le résilier à la demande de l'une ou l'autre des parties si les renégociations échouent. Ce règlement est de droit supplétif, ce qui signifie que les parties peuvent convenir dans leur contrat d'un règlement différent de celui prévu par la loi.

L'imprévision doit être distinguée de la force majeure. La force majeure rend impossible l'exécution d'une obligation (de manière temporaire ou permanente), tandis que l'imprévision présuppose que l'exécution du contrat est fortement entravée.

Clauses de résiliation et de suspension : circonstances dans lesquelles le contrat est automatiquement résilié ou suspendu.

Avec la nouvelle réforme, la résiliation résulte d'une décision judiciaire, de l'application d'une clause résolutoire ou d'une notification du créancier au débiteur. Il est à noter que les circonstances exceptionnelles ne sont plus requises comme

condition. Toutefois, une mise en demeure et un acte de bonne foi du créancier sont requis.

Cependant, la principale adaptation à la résiliation est la « rupture anticipée » en tant que sanction d'un défaut contractuel craint ou anticipé. Elle permet au créancier d'anticiper les situations où il existe des indices sérieux que le débiteur ne remplira pas ses obligations.

La résiliation anticipée d'un contrat est soumise à des conditions strictes. Toutefois, la réglementation sur la rupture anticipée est supplétive, ce qui signifie que les règles relatives à cet aspect peuvent être réglementées par contrat. Par exemple, les parties peuvent préciser ou même supprimer les conditions requises, telles que les circonstances exceptionnelles. Bien entendu, ils peuvent également exclure la rupture anticipée.

La suspension anticipée est étroitement liée à la rupture anticipée. Il s'agit d'une situation dans laquelle un créancier peut suspendre l'exécution de ses obligations lorsqu'il est évident qu'il n'y a pas d'exécution et que le débiteur ne fournit pas de garanties suffisantes qu'il peut encore remplir ses obligations.

Création / élaboration électronique de contrats

Dans les relations B2B, les contrats électroniques sont équivalents aux contrats papier. Avec cette réforme,

ce principe a été élevé au stade de droit commun, et s'applique donc à tous les contrats. Ainsi, un contrat électronique est en principe équivalent à un contrat « normal », même si les exigences de forme ne sont respectées que de manière fonctionnelle. Cela s'applique également aux biens immobiliers.

Obligations et clauses post-contractuelles

Les obligations et les clauses continuent à s'appliquer après la résiliation du contrat si telle est la volonté des parties, pendant une période convenue contractuellement ou, à défaut, pendant un délai raisonnable. La loi, la bonne foi ou l'usage peuvent également imposer des obligations après la fin du contrat.

CONCLUSION

En raison des modifications apportées au livre V, il est plus important que jamais de recourir non seulement à des accords (actualisés) adaptés à vos activités commerciales, mais aussi à des services spécialisés qui peuvent vous aider en cas de problème spécifique. La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction et Embuild mettent à disposition sur leurs sites web de nombreux documents que vous pouvez utiliser - avec une équipe d'experts - pour entamer vos démarches. ■



Il faut multiplier par trois le rythme de rénovation des bâtiments publics

Les autorités publiques de notre pays possèdent un patrimoine immobilier considérable. Au niveau fédéral, la Régie des Bâtiments gère à elle seule quelque 7.000.000 de m². L'un des défis est qu'un grand nombre de ces bâtiments, qui appartiennent aux autorités, sont vétustes et doivent être adaptés pour répondre aux nouvelles exigences énergétiques.

Mathieu Michel, secrétaire d'État chargé de la Régie des Bâtiments, et Nico Demeester, directeur délégué d'Embuild, évoquent les efforts à fournir et la manière dont le secteur de la construction et le gouvernement peuvent collaborer dans ce domaine. « *La rénovation des bâtiments publics représente une mission considérable importante pour notre pays* », explique Nico Demeester. « *Ils sont souvent obsolètes, mal isolés et ne répondent absolument pas aux normes climatiques du futur. Et ce n'est pas un phénomène marginal. Près de 40 % des gaz à effet de serre proviennent des*

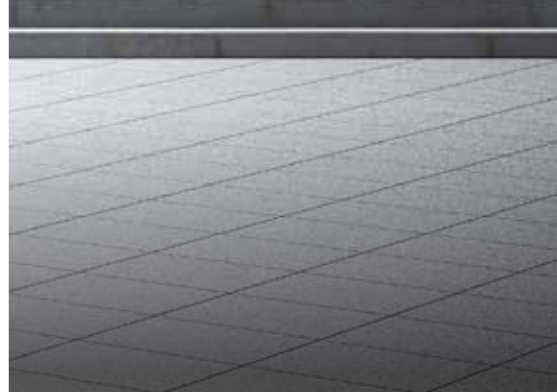
bâtiments, des habitations privées bien sûr, mais aussi des bâtiments publics et de bureaux ... Dans les années à venir, nous devons donc accélérer drastiquement le rythme de rénovation de tous les types de bâtiments dans notre pays ».

Trois axes principaux

« *Nous prévoyons d'investir plus de 2 milliards d'euros pour nos bâtiments* », ajoute le secrétaire d'État Mathieu Michel. « *Il y a trois axes principaux à l'ordre du jour. Le premier point consiste à réduire les superficies gérées par la Régie des*

Bâtiments. Nous voulons réduire ce chiffre de 7.000.000 à 6.000.000 m². Deuxièmement, nous allons nous attaquer à la consommation d'énergie et comptons utiliser davantage les énergies renouvelables en installant des panneaux solaires, de pompes à chaleur... Et troisièmement, nous prévoyons une rénovation générale de nos bâtiments, pensez au Palais de Justice de Bruxelles, par exemple. En ce qui concerne les bâtiments les plus anciens, qui seront rénovés, ou bien revendus pour ensuite acheter de nouveaux bâtiments ».

Nico Demeester : « *Nous sommes absolument prêts. Dans les années 1990, l'isolation était un sujet brûlant, dans les années 2000, le focus principal était la rénovation de tous les systèmes énergétiques et aujourd'hui, le défi principal est celui de la circularité de tous les*



bâtiments. Les techniques et les connaissances sont bien présentes. L'important maintenant est de s'engager à fond dans cette voie et de tripler le rythme de rénovation ».

Travailler ensemble

« Il faut renforcer et améliorer la collaboration entre le gouvernement et le secteur de la construction », poursuit Mathieu Michel. « Le secteur possède l'expérience et les solutions techniques. Il est donc crucial de concilier nos besoins en tant qu'autorités publiques avec l'expé-

rience et le savoir-faire du secteur. Réussir à concilier cette parfaite collaboration nous permettra d'obtenir l'innovation et la créativité nécessaires pour la rénovation de nos bâtiments ».

Nico Demeester : « Bien sûr, nous comprenons que les marchés publics se doivent d'être transparents et strictement réglementés afin d'éviter l'arbitraire et d'offrir un rapport qualité-prix optimal. Mais les réglementations ne sont plus adaptées aux besoins de nos jours, qui sont de rénover et de construire des

bâtiments neutres sur le plan climatique. En outre, les dossiers sont encore trop souvent axés sur le prix le plus bas. Nous souhaitons évoluer vers un partenariat à long terme entre le pouvoir adjudicateur et les entreprises de construction, axé sur la rénovation et l'entretien durables de nos bâtiments ».

Mathieu Michel confirme : « Nous devons accorder plus d'attention aux objectifs dans les marchés publics. L'importance de l'environnement, de l'efficacité énergétique... Et nous devons donner plus de liberté au secteur de la construction pour intégrer des solutions innovantes et créatives pour atteindre ces objectifs. C'est une bien meilleure façon de collaborer. Nous avons les objectifs, ils ont les solutions et nous devons réunir les deux ». ■

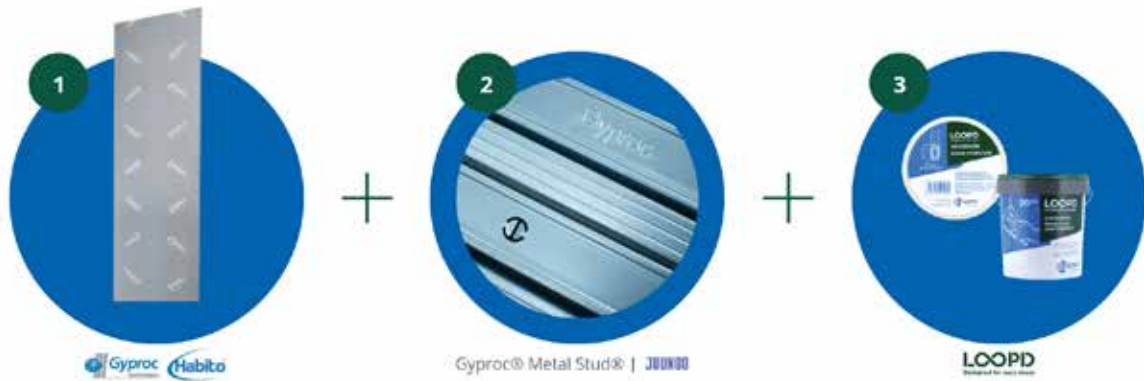
LOOPD

Designed for easy reuse

NOUVEAU

Construire avec des cloisons circulaires avec Gyproc® LOOPD®

Découvrez Gyproc® LOOPD®
La solution innovante pour cloisons circulaires



Cette **solution innovante** permet de **démonter et de réutiliser** facilement les cloisons, sans les endommager. La gamme de produits Gyproc® LOOPD® contient des bandes autocollant et un produit de jointoiement facilement amovibles après utilisation.



Découvrez-en plus sur discover.gyproc.be/fr/gyproc-loopd-architect ou scannez le code QR.

 **Gyproc**
SAINT-GOBAIN