

ENTREPRISE GÉNÉRALE & GROS OEUVRE

Michel
Roovers
Président de
la FEGC

Sur le chantier,
l'ajout d'eau
dans le béton,
c'est terminé !

Découvrez la série de films
techniques de la Fédération
Belge des Professionnels de
la Piscine et du Bien-Être !





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

EDITO

Pour des entrepreneurs ET des consommateurs vigilants et responsables !



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
Patrice Dresse
Thijs Eeckhaut
Fabian Miesse
Robbert Thierens
Celia Dolore
Kevin Gouyette
Perrine Verhoyen

Avec la collaboration de :

Rédaction et traduction
Redactiebureau Palindroom

Mise en page
Ramdesign

L'actualité des derniers mois en matière de protection des consommateurs a fait couler beaucoup d'encre. Les masses médias tirant en épingle le comportement d'entreprises *malafide*. Même si elles constituent une infime minorité du secteur de la Construction, il nous faut cependant admettre que, dans notre secteur, les conséquences de leurs méfaits sont souvent catastrophiques pour leurs victimes. Pour résumer : un chantier interrompu et un entrepreneur introuvable ; c'est parfois le rêve d'une vie qui se transforme en cauchemar. Face à ce type de situation, qui ne peut laisser indifférent, le remède est à mon sens double.

Madame Alexia Bertrand, Secrétaire d'État Fédérale à la Protection des Consommateurs l'a au demeurant bien compris. Sa campagne beCOCO (Être un Consommateur Conscient) appelle les consommateurs à une attitude éclairée et responsable en ces termes : «Développez une conscience critique envers vos habitudes de consommation. Ne vous laissez pas influencer par les publicités ou les promotions, et prenez le temps de réfléchir avant d'acheter quelque chose. Soyez vigilant contre les fraudes et les arnaques, et ne soutenez pas les pratiques commerciales malhonnêtes. En devenant un consommateur conscient, vous contribuez à un monde plus juste et plus équitable.» Et c'est un constat que nous partageons en tant que Fédération : souvent les

victimes de ce type de malversations sont des consommateurs naïfs jusqu'à la bêtise – d'une naïveté parfois même coupable.

Cependant, en tant que secteur, il nous faut aussi prendre nos responsabilités et reconnaître que l'information permettant aux consommateurs de faire les bons choix est souvent inadaptée. Quel entrepreneur choisir ? A-t-il suivi les bonnes formations ? Déposé des cautions pour ses chantiers ? A-t-il le minimum de fonds propres requis pour garantir la bonne exécution des travaux ? Respecte-t-il la loi Breyne ? A-t-il des dettes fiscales ou sociales ? Est-il agréé ? Ces informations sont pour partie bel et bien accessibles via le net mais de manière dispersée et pas toujours compréhensible pour le commun des mortels. La FEGC a d'ores et déjà publié en libre accès sur son site internet d'importantes contributions sur la loi Breyne ou la responsabilité-assurance décennale. Sa Charte des constructeurs de logements est également à la disposition des candidats-bâisseurs. Notre Fédération plaide donc pour un effort accru de transparence du secteur avec l'aide des pouvoirs publics. Un consommateur averti en vaut deux. Encore faut-il qu'il puisse l'être !

**Avec mes sentiments
confraternels**

Michel Roovers
Président



Building Concept Dekerf

Des promoteurs immobiliers et entrepreneurs aux ACP

Pourquoi notre concept est-il unique ?

Un seul assureur et un seul expert : un gage de simplicité et de déploiement rapide, sans complications.

Mais en plus ?

- Une seule et unique compagnie d'assurance pour la RC exploitation, la RC 10, l'assurance TRC et la police globale Building pour les ACP : simplicité et clarté pour toutes les parties ;
- Toutes les parties sont déchargées de dédommagements épineux, sans complications ;
- Protection judiciaire unique pour garantir l'indépendance ;
- Garanties d'assurance complètes et exclusivement négociées ;
- Un réseau de réparation, un coordinateur des sinistres et des avocats en interne.

Que pouvons-nous faire pour vous ?

Lorsque vous composez votre équipe de construction, il est indispensable d'y intégrer un partenaire d'assurance. Avec notre « Building Concept », nous pouvons véritablement faire la différence !

Plus d'infos ?

Complétez notre formulaire de contact sur notre site web www.dekerf.be via Building Concept ; Envoyez votre question par mail à info@dekerf.be ; Appelez Dekerf au 02 582 66 67 et demandez à joindre Jente ou Florence pour Building Concept Dekerf.



Plus d'infos sur
www.dekerf.be/building-concept



Statiestraat 82 - 84, 1740 Ternat
Tél. 02 582 66 67 • info@dekerf.be
www.dekerf.be

dekerf
uw verzekeringsmakelaar
en  Crelan bankier

SOMMAIRE



Le Comité Fédéral de la FEGC

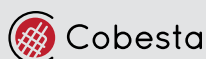
Le 19 avril dernier, le Comité Fédéral de la FEGC s'est réuni dans le prestigieux Golf Château de la Tournette, avec Olivier Vandooren, Directeur Général de Buildwise, et Johan Willemen, Président de Buildwise, comme invités.



La construction bois : une arme durable en plein essor

En Belgique, la construction bois connaît un impressionnant essor ces dernières années. Encouragée par les instances politiques, elle pourrait en effet constituer un argument de poids pour atteindre les objectifs environnementaux européens.

Une
publication
de



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

- UETF : Voyage d'étude à Porto 8
- Assemblée Générale de l'UETF 9
- Willy Naessens Group :
60 ans, ça se fête ! 11
- Assemblée Générale de la FIEC 11
- Roadshow Béton :
«Sur le chantier, l'ajout d'eau dans
le béton, c'est terminé !» 26

Entrevue

- Le Groupe Eiffage, un leader du
marché en perpétuelle évolution 14

Du côté de nos membres

- Kris Luckx : « La satisfaction
client est notre priorité » 12
- T.PALM : pour une construction
humaine et efficace 16
- Carlo De Cock :
« Le marché de la rénovation devient
de plus en plus important » 18
- L'aspect kafkaïen du développement
foncier : comment la complexité est
devenue la règle et non l'exception 20

Médias sociaux

- Les films techniques de la
Fédération Belge des Professionnels
de la Piscine et du Bien-Être ! 22
- Vu sur LinkedIn 24

Conseil Juridique

- Les développements (non) souhaitables
comme fondement de l'introduction
d'arrêts locaux de construction :
la nouvelle épée de Damoclès ? 28



Michel Roovers : Président de la FEGC

En 2023, Michel Roovers, Administrateur Délégué de Fontec et Soletanche-Bachy, a été nommé Président de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction.

Avec comme devise : « *The right (wo)man in the right place* », Monsieur Roovers tend à renforcer les efforts de la Fédération en invitant les acteurs du secteur à se rendre aux réunions organisées par la FEGC.

Pouvez-vous nous retracer votre carrière ?

Ma carrière a débuté en 1983 après avoir terminé mes études d'Ingénieur Civil à Bruxelles. J'ai donc déjà 40 ans de carrière derrière moi, principalement dans le domaine des fondations profondes dans lequel j'ai travaillé 35 ans. Un secteur qui m'a passionné dès le départ. Tout a commencé au sein du groupe Smet à Dessel où j'ai d'abord été chef de chantier et où l'expérience pratique acquise à ce poste a été (et est toujours) essentielle pour la poursuite de la croissance dans ce secteur. Cette expérience a ensuite été ren-

forcée par des projets à l'étranger tels que le métro de Paris ou encore le RER. Au total, cette période a duré 14 ans. J'ai ensuite continué dans ce secteur en tant qu'Administrateur Délégué de Fondelile Belgium, au sein du groupe Eiffage, où les parois moulées et les grands projets de construction civile ont joué un rôle majeur. Ceci, pendant 11 ans.

Aujourd'hui, et ce depuis 11 ans, je suis Administrateur de Soletanche-Bachy (groupe Vinci) et Administrateur Délégué de sa filiale Belge, Fontec. Soletanche-Bachy est une entreprise de classe 8 dans de nombreuses catégories du secteur des fondations profondes et de la construction civile.

Avez-vous toujours été attiré par le métier d'entrepreneur ?

Bien sûr, et spécifiquement dans le secteur de la construction étant donné que c'est là que j'ai pu développer et accomplir ma carrière. De plus, c'est un métier très varié et passionnant où l'on a toujours le grand avantage d'avoir des résultats concrets et visibles. Dans le secteur des fondations profondes, un facteur supplé-

mentaire est l'aspect mécanique de la profession et les connaissances requises en la matière.

Quels sont les domaines de vos deux entreprises, Fontec et Soletanche-Bachy ?

Nous travaillons principalement dans le cadre de grands projets portuaires ou de grands travaux de fondation pour des promoteurs immobiliers. Cela peut aller de la réalisation de murs de quai pour des projets d'ingénierie maritime ou des installations portuaires à des fondations profondes pour la réalisation d'immeubles-tours. A titre d'illustration, je citerai la réalisation d'un mur de quai d'un kilomètre de long avec des parois moulées d'une profondeur de 30 mètres pour le Canal Baudouin (entrepreneur principal : Artes Depret) ou encore, la réalisation de grandes cuves cylindriques de plus de 100 mètres de diamètre pour le stockage de gaz liquide pour Fluxys. Les deux projets ont été réalisés dans le port de Zeebrugge. Pour le secteur privé ou les bâtiments, je peux parler de la tour Ghelamco à Bruxelles (dont l'entrepreneur principal a été CIT Blaton)



Photographie aérienne de la tour Ghelamco



Travaux de paroi moulée à Bruxelles Tour Ghelamco

qui a nécessité de creuser des fondations profondes jusqu'à 57 m et renferme un parking souterrain de 7 niveaux. Bien entendu, nous sommes également impliqués dans les travaux autour du projet Oosterweel à Anvers.

En tant qu'Administrateur Délégué de cette entreprise, quels sont vos objectifs pour l'avenir ?

Mon objectif est tout simplement de mener pendant de nombreuses années encore des projets passionnants qui, bien entendu, génèrent une marge suffisante pour notre groupe.

Quels sont les principaux enjeux du secteur de la construction dans les années à venir selon vous ?

Le secteur de la Construction a actuellement des difficultés importantes de recrutement. Il nous faut retrouver la voix de l'excellence auprès des jeunes. Nos métiers sont exigeants mais palpitants et bien rémunérés. Il ne s'agit pas de phosphorer en vase clos dans des bureaux mais de se confronter à la réalité du terrain, du travail bien fait et de la fierté du résultat accompli. C'est tout l'enjeu de la révolution énergétique, du développement durable et de notre empreinte CO₂ qui se joue actuellement. Ce sont des messages, avec la digitalisation du secteur, qui doivent parler aux générations futures. Les efforts d'Embuild, de l'ADEB et de la FEGC

dans le cadre de la campagne de Constructiv «*Nous construisons demain*» sont à la mesure de l'effort du secteur de la Construction. Les pouvoirs publics, par le redéploiement de leur politique d'investissements, sont des partenaires essentiels de ces messages. Notre organisation professionnelle et ses différentes composantes peuvent jouer un rôle essentiel dans ce dialogue.

Depuis peu, vous présidez la FEGC. Quelles sont vos priorités en tant que président ?

Notre organisation professionnelle est faite d'hommes et de femmes souvent très sensibles à leur image. La moindre tension est montée en épingle sans disposer des bonnes informations ou du contexte d'une décision. Nombre d'entrepreneurs prennent ainsi souvent à titre personnel des choix qui leur paraissent édictés contre leurs intérêts. En tant que Président, il me faut communiquer en permanence sur ces décisions. Les expliquer et réexpliquer les processus qui y mènent. La transparence n'est pas encore une évidence pour certains, malgré nos très nombreuses réunions. Je m'attèlerai à renforcer nos efforts en ce sens dans un esprit constructif et consensuel. J'appelle aussi les groupements qu'ils soient locaux ou professionnels à désigner des mandataires qui puissent être régulièrement présents à nos réunions : «*The right (wo)man in the right place* ». C'est la meilleure garantie de bon fonctionnement ! ■



Photographie aérienne de Fluxys Zeebrugge paroi moulée finie/terminée



Voyage d'étude de l'UETF à Porto

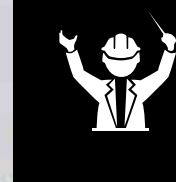
Comme chaque année, les membres de L'Union des Entrepreneurs de Travaux Ferroviaires ont été invités à un voyage d'étude passionnant et, comme chaque année, les candidats ont été nombreux. Pour cette édition, la destination choisie était Porto, et le voyage d'étude s'est déroulé du 19 au 23 avril 2023.



Porto était le cadre idéal pour mieux connaître le secteur ferroviaire portugais contemporain et pour discuter de la situation actuelle du secteur belge. En groupe, les membres ont découvert Porto, toujours sous le thème du chemin de fer. Le temps fut agréable et l'ambiance était bonne.

Au programme, quelques découvertes originales comme le centre historique de Porto et la Vallée du Douro. Nos membres ont également eu l'occasion de réaliser un tour en tramway privé afin de se rendre au Musée du Tramway de Porto, qui a été jugé très intéressant. En espérant une édition aussi prometteuse pour l'année prochaine ! ■





Assemblée Générale de l'UETF

L'Assemblée Générale annuelle de l'Union des Entrepreneurs de Travaux Ferroviaires s'est tenue le vendredi 12 mai à Anvers, dans l'hôtel Lindner.

Le rendez-vous était fixé à 9h30, où les participants pouvaient bénéficier d'un accueil accompagné de café et viennoiseries. Ensuite, les différents partenaires ont eu l'occasion de présenter le rôle de leur entreprise dans le secteur ferroviaire actuel et futur.

La réunion s'est déroulée en trois parties.

Premièrement, Madame Carine Callandt de Constructiv a donné une présentation sur la future certification personnelle. Afin d'accroître la sécurité sur le chantier, l'UETF collabore avec Constructiv, Volta, Cefora et, bien sûr, Infrabel pour organiser un certain nombre d'initiatives. L'une d'entre elles est la certification personnelle, pour laquelle tous les employés travaillant dans le domaine ferroviaire devront passer un examen avant d'entrer sur chantier. Ensuite le rapport d'activité de l'année écoulée et les projets à venir ont été parcourus. Les objectifs de l'UETF et la vision de son Président Kris Mertens ont fait l'objet d'une discussion ap-



profondie. Et enfin, Monsieur Jochen Bultinck, COO d'Infrabel, a fait une présentation intéressante sur le contrat de performance récemment signé et les investissements qui en viennent. On ne saurait trop insister sur l'importance des investissements correctement répartis, compte tenu de la stabilité et de la sécurité qu'ils apportent à nos entrepreneurs.

Après la réunion, les membres ont pu profiter d'un moment de networking dans le restaurant de l'hôtel.

Pour clôturer la journée, une visite de la Gare Centrale d'Anvers a été organisée à l'aide de deux guides expérimentés.

Nous remercions tous les partenaires et membres pour leur présence. ■





Comité Fédéral de la FEGC

Le 19 avril dernier, le Comité Fédéral de la FEGC s'est réuni dans le prestigieux Golf Château de la Tournette, avec Olivier Vandooren, Directeur Général de Buildwise, et Johan Willemen, Président de Buildwise, comme invités.

M. Vandooren a souligné l'importance de la collaboration entre la FEGC et Buildwise, déclarant qu'il s'agissait d'un partenariat qui se renforce mutuellement. Au cours de la réunion, les membres du Comité Fédéral ont reçu plus d'informations sur la nouvelle stratégie de Buildwise, qui met l'accent sur l'intégration des nouvelles technologies dans l'industrie de la construction et les défis futurs à venir.



La présentation de la nouvelle stratégie de Buildwise a suscité beaucoup d'intérêt parmi les membres présents. Les discussions ont mis en évidence les opportunités découlant des avancées technologiques telles que la modélisation des informations du bâtiment (BIM), l'intelligence arti-

ficielle, l'Internet des objets (IoT) et la construction modulaire. Les membres se sont montrés enthousiastes à l'idée d'explorer ces nouvelles opportunités et de les intégrer dans leurs propres pratiques commerciales.

La soirée a été suivie d'une séance de réseautage, où les membres de la Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction ont eu l'occasion de dialoguer et d'échanger. Les discussions ont porté principalement sur l'identification de certaines tendances du marché, les défis de la durabilité et les progrès technologiques imparables qui caractérisent de plus en plus notre industrie. Le Comité Fédéral s'est avéré être l'occasion idéale pour renforcer la coopération entre la Fédération et Buildwise et portera sans aucun doute de plus en plus de fruits à l'avenir. To be continued ! ■



Events

Assemblée Générale de la FIEC

Les 11 et 12 mai derniers, la FIEC (European Construction Industry Federation) nous donnait rendez-vous à Rome à l'occasion de son Assemblée Générale Annuelle et de sa conférence interactive ayant pour thème : « *Building our campaign for the 2024 EU elections* ».

L'évènement a débuté par un mot de Monsieur Michel Barnier, ancien Ministre, ancien Commissaire Européen et négociateur en chef de l'UE pour les accords du Brexit : « *Face aux incertitudes et à la faible stabilité du monde -et de l'Europe- nous devons protéger, consolider, réformer, améliorer et renforcer le marché unique, qui est notre principal atout* ».

La FIEC a organisé une session « *Think Tanks* » qui visait à rassembler les idées de tous les participants sur les sujets suivants :

- **Transition énergétique et écologique**
- **Entreprises et marché**
- **Villes de 2050**

Les délégués ont participé activement à cette session qui a ensuite été suivie par l'Assemblée Générale de la Fédération.

À cette occasion, l'élection du premier Vice-Président de la FIEC s'est tenue. C'est Monsieur Piero Petrucco, Italien, qui a été élu.

À nouveau, ce séjour s'est avéré être un moment riche en échanges entre des entreprises et Fédérations en provenance des quatre coins de l'Europe.



60 ans, cela se fête !

Le groupe « Willy Naessens » n'a pas lésiné sur les moyens pour fêter en grandes pompes ses 6 décennies !



Au programme de ces trois jours de festivités : une immersion totale au sein du groupe Willy Naessens ! Afin de célébrer les longues années de succès du groupe, les nombreux clients, fournisseurs et collaborateurs invités ont pu visiter le bâtiment principal ainsi que la nouvelle menuiserie d'aluminium, faire une balade en calèche aux abords du siège de l'entreprise tout en découvrant l'histoire passée et le futur de la société, mais aussi profiter d'un vol panoramique au-dessus des 40 entreprises du groupe.

La soirée s'est poursuivie avec un spectacle équestre suivi d'un dîner-spectacle durant lequel Monsieur Willy Naessens a pris la parole pour remercier bon nombre de personnes, dont son bras droit, Monsieur Dirk Deroose.



Chaque participant s'est vu offrir un exemplaire dédicacé du nouveau livre de Monsieur Naessens intitulé « *Mijn 10 geboden* » (Mes dix commandements), un ouvrage qui reprend les leçons d'entrepreneuriat et de vie du fondateur de ce grand groupe.

Nous souhaitons à l'entreprise beaucoup de succès et un avenir prometteur ! ■





La satisfaction client est notre

IBS a vu le jour en 1993 en tant qu'entreprise générale de construction, orientée client et axée sur des projets industriels personnalisés. Aujourd'hui, l'expérience, l'expertise distinctive, la flexibilité et la sécurité constituent ses principaux atouts. Quatre valeurs fondamentales restent quant à elles primordiales : le service, les employés, la sécurité et l'inventivité. « *En gardant ces valeurs fondamentales à l'esprit, nous travaillons toujours dans l'optique de trouver des solutions. Du devis à l'exécution, IBS aborde chaque mission comme un projet unique et cette méthode de travail est très appréciée par nos clients* », déclare le CEO Kris Luckx, également actif au sein d'Embuild et de la FEGC.

Au fil des ans, IBS est devenu un partenaire de construction reconnu de clients industriels issus de divers secteurs. Le portefeuille de l'entreprise comprend des clients de l'industrie pétrochimique et lourde, du stockage et de la logistique, de l'industrie alimentaire et pharmaceutique, de l'énergie, des services publics, de l'épuration des eaux, des institutions de soins, du développement de projets, de l'horeca, des écoles et d'autres encore.

Comment avez-vous atterri chez IBS ?

Kris Luckx : Avec ma femme, nous avons repris IBS en 1999 et cela fait maintenant près de 25 ans que l'histoire est en route. Je n'ai pas suivi de formation spécifique dans le domaine de la construction et je sortais en fait du secteur de l'informatique. Mais je cherchais une occasion intéressante de voler de mes propres ailes et j'avais une certaine familiarité et sensibilité avec le secteur de la construction, car mes parents dirigeaient une entreprise de portes et fenêtres relativement grande.

Comment IBS se définit-elle en 2023 ?

Comme une entreprise générale de construction qui peut s'occuper des demandes du client de A à Z, en collaboration ou non avec des sous-traitants fiables et/ou des intervenants spécialisés. En revanche, notre groupe cible est très spécifique, puisque nous nous focalisons sur les clients industriels. Prenons comme exemples de grandes entreprises privées présentes dans notre pays telles que BASF, Pfizer, Ineos, Atlas Copco... Bien que nous nous rapprochions plutôt d'une PME en termes de taille d'entreprise, nous pouvons mener à bien des projets de très grande envergure.

Comme l'ensemble du secteur, IBS est également confrontée à des défis difficiles sur les plans économique, environnemental et social. Comment y faites-vous face ?

Nous connaissons une époque volatile. Alors que nous étions en train de sortir d'un creux économique, nous avons soudain été confron-

tés au coronavirus, ce qui a imposé une bonne dose d'improvisation et de créativité. Et après la pandémie, la guerre en Ukraine a éclaté, avec un impact encore plus important. Il suffit de penser à la hausse des prix des matériaux. Mais dans l'ensemble, IBS a très bien traversé ces dernières années, qui sont même les meilleures en termes de chiffre d'affaires. Et nous avons également réussi à conserver notre marge malgré toutes les difficultés. Notre secret ? Un portefeuille de clients large et fidèle, conjugué à de nouveaux clients qui ont su saisir les opportunités offertes par les crises récentes, comme Pfizer par exemple.

Le secteur est également confronté à des défis en termes de durabilité et sur le plan environnemental. Quelle est la position d'IBS pour y faire face ?

Nous participons activement au Green Deal européen, en mettant l'accent sur la durabilité et via la révision des processus de production. En ce qui concerne la construction, on peut s'attendre à de nombreux investissements dans ce domaine. Par exemple, nous construisons actuellement une usine pilote pour l'expert en déchets et en recyclage Indaver, dans laquelle les PMC sont recyclés en un nouveau produit de base à part entière. Nous assistons également à l'émergence de projets d'essai autour de l'hydrogène chez un certain nombre de clients, avec l'intention de les appliquer à plus grande échelle par la suite.



priorité

IBS déploie-t-elle également des efforts en interne dans ce domaine ?

Absolument. Nous avons agrandi notre immeuble de bureaux en mettant l'accent sur les énergies renouvelables. Nous voulons évidemment être un exemple pour nos clients. C'est également la raison pour laquelle nous sommes en train de passer à des voitures hybrides pour toutes les voitures de société. Certains roulent déjà avec un véhicule 100 % électrique, mais ce n'est pas possible pour tout le monde, car certains employés doivent parcourir de nombreux kilomètres d'un chantier à l'autre. Mais le passage à l'hybride entraînera de toute façon une réduction substantielle de nos émissions. Nous étudions également d'autres options comme les panneaux solaires, les batteries de chantier, etc. pour encore accélérer ce changement à l'avenir.

Avec le service, les employés, la sécurité et l'inventivité, IBS se concentre sur 4 valeurs fondamentales bien définies. Pourquoi ces valeurs sont-elles si importantes ?

Il y a dix ans, nous avons fait cet exercice. Comment nous démarquons-nous ? Et ces quatre éléments sont ressortis. Après chaque projet, nous menons une enquête auprès de nos clients pour vérifier notre performance par rapport à ces quatre piliers. En effet, ce n'est pas parce que l'on se profile d'une certaine façon que cela se vérifie dans la pratique.



Nous essayons donc de vérifier cela très rigoureusement. Si nous recevons un mauvais score, par exemple, nous cherchons à savoir pourquoi et nous étudions ce que nous pouvons faire pour y remédier. En agissant de la sorte, nous continuons donc à travailler de manière proactive sur nos valeurs fondamentales.

Bien entendu, la qualité est aussi une priorité, mais cela va de soi. Quiconque ne fournit pas un travail de qualité est écarté sans attendre. Selon notre vision, le client n'est pas un interlocuteur occasionnel. En effet, nos gros clients font régulièrement appel à nous. Par conséquent, un client que nous perdons représente un chiffre d'affaires potentiel qui s'envole en fumée. Je n'ai pas de boule de cristal et je ne peux pas prédire les fluctuations de l'économie, mais tant que les clients sont satisfaits, nous ne nous inquiétons pas du volume de travail.

Vous ne soutenez pas seulement IBS, mais par extension l'ensemble du secteur. Vous le prouvez par votre engagement dans Embuild et FEGC.

Il existe de nombreux intérêts communs que nous devons promouvoir ensemble en tant que secteur si nous voulons vraiment avoir un impact. A l'époque, j'ai rejoint Embuild via la section jeunesse d'un parti politique. C'était une période très agréable où j'ai fait connaissance avec beaucoup de personnes et où j'ai appris beaucoup de choses. Cela a fini par déboucher sur des mandats à Anvers et au niveau national, et c'est aussi comme cela que je me suis retrouvé à la FEGC. Je pense qu'il est important pour nous, entrepreneurs, de pouvoir laisser notre empreinte et de nous concentrer sur ce qui se passe dans le secteur. D'autre part, mon engagement incarne également une vision contemporaine de la profession. Le secteur et l'économie évoluent et le temps où l'on s'entêtait à garder de vieilles habitudes est révolu. Nous devons nous serrer les coudes et travailler à l'image du secteur de la construction. Et cela passe par la formation, le soutien financier et le partage des connaissances, avec un rôle proactif pour Buildwise.

À l'avenir, le besoin de services pour décharger les ACP sera toujours plus important, étant donné la vague de rénovations qui se profile d'ici 2050. Même pour cette tâche, les syndicats et leurs ACP sont insuffisamment équipés à l'heure actuelle. D'où l'idée d'Embuild de concevoir une «boîte à outils» pour ce groupe cible, dans laquelle il pourra trouver des informations et surtout un accompagnement. Et dans toute équipe de construction qui devra être constituée à cet effet, un partenaire assureur sera une nécessité absolue. ■



Le Groupe Eiffage, un leader du marché en perpétuelle évolution

Le Groupe français Eiffage a beau être un leader européen du BTP et des concessions, cela ne l'empêche pas de continuer ses efforts de développement, et ce dans plusieurs domaines. Pour conserver ce statut, le Groupe n'a pas hésité à prendre des positions fortes, en adéquation avec sa philosophie progressiste. Pour la FEGC, Christophe Van Ophem, CEO d'Eiffage Benelux, a exposé les particularités du Groupe ainsi que ses objectifs, à l'échelle européenne et du Benelux. En soulignant certains axes de travail, il lève le voile sur un Groupe conscient des enjeux d'aujourd'hui et de demain pour le secteur de la construction.

Proposer l'ensemble des services, partout

Aujourd'hui, le Groupe Eiffage est actif dans les huit métiers suivants : la construction, l'immobilier, l'aménagement, les routes, le génie civil, la construction métallique, les énergies systèmes et enfin les concessions. Désormais, le Groupe s'emploie pour proposer ces huit métiers sur la totalité de son champs d'ac-

tion en Europe, comme l'explique Christophe Van Ophem : « *Notre Groupe, au fil de sa croissance et de ses acquisitions, a élargi son éventail de compétences. En ce qui concerne le Benelux, un seul métier n'est pas encore exercé, la route. Nous étudions nos options pour y remédier et avons déjà franchi plusieurs étapes dans cette direction.* Cette démultiplication des compétences représente une force

majeure du Groupe Eiffage, lui permettant de réaliser une très grande partie de ses projets en interne et de façon autonome». C. Van Ophem ajoute : « *Notre caractère multi-métiers, combiné à notre personnel ouvrier important, nous assure une mainmise complète sur la qualité, mais aussi la sécurité de nos chantiers, deux aspects qui sont au sommet de nos priorités* ».

Une structure qui fait la différence

Le Groupe Eiffage s'appuie sur une organisation compacte, avec une hiérarchie claire et réduite, un atout en termes de capacité décisionnelle et pour la communication entre les filiales. Mais ce n'est pas tout : contrairement à nombre de ses concurrents, le Groupe a ouvert son actionariat à ses travailleurs,

« Nous voulons accélérer le recrutement de femmes, car nous sommes persuadés qu'une parité apporterait une réelle plus-value à notre entreprise »

employés ou ouvriers. Aujourd'hui, plus de 20 % de l'actionnariat est détenu par les salariés, une réalité aux multiples conséquences bénéfiques, que détaille Christophe Van Ophem : « *Premièrement, ces derniers exercent une réelle influence dans le pilotage de l'entreprise. Ensuite, une meilleure sécurité d'emploi, face à de potentiels acteurs externes qui voudraient investir largement dans le capital du Groupe. Enfin, et c'est peut-être l'élément le plus important, de cet actionnariat partagé découle un grand sentiment d'appartenance, car les salariés savent leurs opinions entendues et surtout leur travail valorisé, via le partage des dividendes et l'évolution de l'action* ».

Christophe Van Ophem souligne également la particularité de cette actionnariat salarié pour Eiffage Benelux, au sein duquel il atteint un taux exceptionnel de 70 %.

Une multinationale axée sur l'humain

Le Groupe Eiffage représente 76.300 collaborateurs, dont 2000 rien que pour la filiale Eiffage Benelux. Le Groupe est en pleine croissance et veut à ce titre jouer un rôle majeur dans l'insertion professionnelle. En 2022, ce ne sont pas moins de 122 employés et 150 ouvriers qui ont été recrutés, rien qu'au Benelux. Malgré ces chiffres très positifs, des challenges persistent, comme l'explique Christophe van Ophem : « *En premier lieu, nous voulons accélérer le recrutement de femmes, car nous sommes persuadés qu'une parité apporterait une réelle plus-value à notre entreprise. Encore trop peu de femmes s'engagent dans des études techniques au sens large du terme, c'est-à-dire de l'ingénierie jusqu'aux études des différents métiers de la construction. Le secteur de la construction offre de nombreuses opportunités et nous voulons faire en sorte que ce soit le cas pour tout le monde* ».

En constante recherche d'amélioration, le CEO d'Eiffage Benelux a fait de la qualité des conditions de travail une mission primordiale :



« *Chaque année, nous réalisons un baromètre de satisfaction auprès de nos collaborateurs. Nous avons atteint un score de 96% de satisfaction lors du plus récent, un résultat dont je suis très fier, mais qui souligne que nous pouvons encore progresser dans ce domaine* ».

Le « bas-carbone », le cheval de bataille

Parfaitement au fait de la nécessité pour le secteur de la construction de se réinventer durablement, le Groupe Eiffage dans son ensemble a pris, il y a plusieurs années déjà, le virage vers le bas-carbone, avec un ensemble de résolutions et d'objectifs à l'horizon 2025. Cette nouvelle approche a été parfaitement intégrée dans la filiale Benelux, comme l'explique C. Van Ophem. « *Il s'agit sans doute de notre plus sérieuse préoccupation. Le Groupe publie chaque année son rapport climat. Nous y expliquons, en toute transparence, nos actions concrètes et nos axes d'amélioration. Nous voulons nous imposer comme une référence dans le secteur, et être reconnu comme une référence et un exemple en la matière* ».

Le Groupe, qui alloue un large budget à l'innovation, propose désormais à ses clients des versions plus durables de leurs projets, prenant même en charge une partie du surcoût engendré : « *Nous savons pertinemment que nous devons éga-*

lement impliquer nos clients pour réussir à atteindre nos objectifs ambitieux. Ce soutien financier démontre notre engagement et notre volonté de conscientiser nos partenaires ».

Dans le même état d'esprit, Christophe Van Ophem et ses équipes veulent encore renforcer la digitalisation d'Eiffage Benelux, possible « *grâce à l'intelligence collective et au partage des bonnes pratiques* ». « *Cette plus grande digitalisation se traduira à son tour par plus d'innovations, ce qui ne peut être que bénéfique, notamment dans nos efforts pour la réduction de notre empreinte carbone* ».

« *Il faut que cela change et c'est une question sur laquelle mes prédécesseurs, moi-même et sans doute mes successeurs travaillons et travaillerons sans relâche* ». ■





T.PALM :

pour une construction humaine

Depuis sa fondation en 1965 par le pionnier de l'approche « clé-sur-porte » Toussaint Palm, l'entreprise T.Palm s'est établie comme une véritable référence dans le secteur de la construction en Wallonie. En ce début d'année 2023, elle affirme sa volonté de continuer sa modernisation et le développement de nouvelles activités, avec l'entrée en fonction d'un nouveau directeur général, en la personne de Michael Guebel. Face aux (nombreux) défis actuels du secteur, le nouveau dirigeant se veut optimiste, tout en promettant de préserver un ADN d'entreprise qui les distingue de leurs concurrents.

Réorientation plutôt que révolution

Michael Guebel ne s'en cache pas, il se considère comme un pragmatique et cela se ressent dans sa vision pour le futur de T.Palm : « Une entreprise, peu importe le secteur, qui n'évolue pas avec son temps, ne peut rien attendre pour son avenir. Nous voulons rester un partenaire efficace, connecté avec les besoins et les attentes de nos clients ». Son premier cheval de bataille consiste d'ailleurs à redynamiser le pôle « Rénovations » de l'entreprise, pourtant historiquement spécialisée en constructions neuves. Le directeur général pointe plusieurs raisons pour cette première mission d'envergure au sein de T.Palm.

« C'est tout d'abord une réalité de notre époque : les demandes de construction neuve diminuent et celles de rénovation explosent, encore plus suite à la crise énergétique que nous traversons. Ensuite, il s'agit de notre

responsabilité, en tant qu'entreprise générale de construction, d'aider nos clients dans leur contribution durable, face aux défis climatiques. Enfin, le secteur de la rénovation constitue un développement logique : rien que depuis le début de l'informatisation de nos dossiers en 1984, nous avons construit plus de 8.000 maisons. Nos clients des débuts, et nous en sommes vraiment fiers, reviennent vers nous pour leurs travaux de rénovation, pour profiter d'une habitation performante et en adéquation avec les normes énergétiques actuelles ».

Le département Rénovations, actuellement composé d'un seul membre, va d'ailleurs se voir fortement renforcé pour soutenir les ambitions de l'entreprise dans ce domaine, comme le confirme Michael Guebel : « Un deuxième collègue le rejoindra prochainement, et nous comptons engager jusqu'à dix personnes d'ici la fin de l'année prochaine ».

Un ADN à préserver...

« Nous sommes extrêmement fiers de la façon dont nous gérons notre entreprise et dont nous exerçons notre métier. Au sein de T.Palm, je n'ai pas de collaborateurs, j'ai des collègues, et tous m'appellent par mon prénom », explique Michael Guebel. Le directeur général considère cette ambiance de travail familiale et respectueuse comme la garantie ultime pour la création d'une atmosphère et de conditions de travail agréables : « Les travailleurs, qu'ils soient employés ou ouvriers, constituent la force première de notre entreprise. C'est pourquoi l'équipe dirigeante est convaincue de la nécessité d'offrir un cadre de travail sain ainsi qu'un équi-





e et efficace

libre vie professionnelle / vie privée optimal. Si mes collègues n'étaient pas heureux de se rendre au travail, j'aurais clairement échoué dans ma mission de directeur général ».

Conséquence positive bonus pour T.Palm : en mettant tout en œuvre pour assurer les meilleures conditions de travail et de sécurité, l'entreprise a pu éviter, contrairement à beaucoup d'autres du secteur, la course à la surenchère des salaires, consécutive à la manque de main d'œuvre : « *Nous n'avons peut-être pas les moyens financiers de certaines grandes multinationales, mais je suis convaincu que nous offrons à notre personnel quelque chose qu'elles ne peuvent pas proposer* ».

... aussi envers les clients

D'ailleurs, Michael Guebel pointe également cette atmosphère d'entreprise comme une des clés de la réussite de l'entreprise, car celle-ci est également véhiculée sur ses chantiers et dans leurs relations-clients. « *Nous avons une énorme responsabilité envers nos clients, car ils mettent entre nos mains leur projet de toute une vie, leur maison de rêve. Pour être à la hauteur de leurs attentes, nous nous devons de maintenir un dialogue continu et de montrer un comportement cordial et irrés-*



prochable », détaille-t-il. Les chefs de chantier sont fréquemment en contact avec les maîtres d'ouvrage, et vérifient quotidiennement l'avancement, la sécurité, mais aussi la propreté de leurs sites, « *une question d'image et de principe* », selon M. Guebel. « *Peu importe le projet, de la plus grande et la plus luxueuse des villas à la plus modeste des maisons, nous voulons nous présenter sous notre meilleur jour. Bonne humeur, serviabilité et professionnalisme font partie de notre ADN, et cela n'est pas près de changer* ».

« Inspir&Vous » : plus que du sur-mesure

« *Nous sommes reconnus pour notre savoir-faire et notre expérience dans le domaine de la construction clé-sur-porte et nous voulons bien sûr préserver notre réputation* », annonce Michael Guebel. Afin d'atteindre cet objectif, T.Palm a lancé son programme « *Inspir&Vous* ». Concrètement, il s'agit d'un magazine destiné à offrir, comme son nom l'indique, l'inspiration néces-

saire à tous les aspirants bâtisseurs pour imaginer leur maison de rêve. « *Nous avons demandé à de nombreux bureaux d'architecture indépendants de dessiner les plans pour leur maison idéale, et ce en trois phases évolutives. A partir de ces modèles, les candidats bâtisseurs profitent d'un accompagnement personnalisé avec un gestionnaire de projets attiré, depuis la phase de réflexion à la livraison du projet fini* ». De même, toutes les maisons T.Palm hors-catalogue sont également conçues sur mesure par un architecte indépendant.

Un directeur général comblé

Dithyrambique envers ses collègues, Michael Guebel a insisté pour leur transmettre un message de remerciement : « *Aujourd'hui, mon travail me rend heureux, et c'est grâce à l'ensemble de notre équipe. Je suis fier de représenter T.Palm, une entreprise que je pourrais résumer avec ces 3 mots : passion, performance et engagement* ». ■



Le marché de la rénovation devient de plus en plus important

Alors que le secteur des piscines privées en était encore à ses balbutiements en Belgique, Emiel De Cock s'est lancé dans le business, avec la vente de ses premières piscines. Simples, avec une paroi métallique et un revêtement en aluminium. Puis, en 1965, la première piscine en béton est construite. Aujourd'hui, près de 60 ans plus tard, le fils Carlo et ses sœurs Sonja et Linda dirigent avec succès l'entreprise basée à Hasselt. « *Nous nous concentrons principalement sur des piscines en béton et nous privilégions les projets de haut de gamme* », déclare Carlo De Cock.

Depuis 1965, l'entreprise n'a fait que grandir et, en plus des piscines extérieures, des piscines couvertes ont été construites et le secteur du bien-être a également été servi avec des saunas, des bains à remous et des cabines à vapeur. Aujourd'hui, la deuxième génération travaille dans cette entreprise familiale depuis de nombreuses années déjà, et l'ambition est toujours la même : construire des piscines élégantes de grande qualité, avec le souci du détail. « *Notre objectif est toujours d'offrir à nos clients un projet de piscine personnalisée qui répond à leur style de vie, employant les technologies les plus récentes, faciles à entretenir et les plus automatisées possible* », explique-t-il.

Rejoindre l'entreprise de votre père, une étape logique ?

Carlo De Kock: Certainement. Après mes études secondaires, j'ai directement commencé à travailler pour mon père, c'était en 1986. J'avais déjà un peu travaillé dans l'entreprise pendant les périodes de vacances, mais je n'avais aucune autre expérience. Quatre ans plus tard, l'entreprise a été transformée en S.A, avec mon père, ma mère et moi-même comme actionnaires. Dans les

années 1990, mes sœurs ont rejoint l'entreprise et c'est avec elles que je la dirige aujourd'hui. Et depuis quelques années, mon fils Jens est également dans l'entreprise.

Une véritable entreprise familiale donc.

Absolument. Et chargée d'histoire qui plus est. Mon père est arrivé à

Hasselt en 1958, a ouvert une station-service et s'est ensuite lancé dans la vente et la réparation de voitures, de tondeuses à gazon et de tronçonneuses. Jusqu'à ce que son frère, qui importait des piscines dans la région d'Anvers, demande à mon père d'exploiter ce marché dans le Limbourg, à Liège et à Bruxelles. La machine s'est donc progressivement mise en route, mais elle est restée longtemps une activité occasionnelle. Les techniciens qui travaillaient dans le garage participaient également à la construction des piscines. En fait, le business des piscines n'a vraiment commencé à croître que dans les années 1990. Quand je suis arrivé en 1986, il y avait quatre employés et aujourd'hui, ils sont près de 30.



Est-il vrai que pendant la Corona, la demande de piscines privées a explosé ?

Nous l'avons certainement remarqué dans les sollicitations, mais souvent, ce n'était pas réaliste ou faisable. Notre emploi du temps est généralement chargé pour les six mois qui suivent, ce qui fait que nous n'avons pas pu profiter immédiatement de cette forte demande.

Comment l'entreprise a-t-elle évolué depuis votre arrivée au milieu des années 80 ?

Nous sommes toujours restés fidèles à notre activité principale : les piscines en béton. Nous avons également vendu et installé des jacuzzis, des saunas, des hammams... Nous avons également vendu des piscines préfabriquées pendant un certain temps, mais nous avons vite compris que ce n'était pas rentable : le marché s'est rapidement transformé en un marché d'auto-construction, comme cela a été le cas aussi pour les jardineries. Nous avons également arrêté de vendre des piscines en acier et en polyester, respectivement au milieu des années 1990 et au début des années 2000. Aujourd'hui, nous nous concentrons uniquement sur les piscines en béton. C'était une décision mûrement réfléchie de cibler spécifiquement ce créneau.

Quels sont les plus grands défis de votre entreprise, aujourd'hui et à l'avenir ?



Nous vivons la même réalité que tous les autres entrepreneurs : il est extrêmement difficile de trouver du personnel compétent. Quoi qu'il en soit, nous sommes très demandés. Les années de forte demande, nous devons quand même refuser 30 à 40 projets parce qu'ils ne sont pas compatibles avec notre calendrier. J'ai envisagé la possibilité de développer l'entreprise davantage, mais cela impliquerait d'engager un chef de projet supplémentaire et de doubler le personnel. C'est pourquoi, aujourd'hui, nous optons délibérément pour moins de projets et privilégions l'exécution de projets haut de gamme avec un personnel qualifié et expérimenté.

Depuis que la guerre en Ukraine a éclaté, les prix des matériaux sont montés en flèche. Dans quelle mesure est-ce que cela impacte votre entreprise ?

Cela se ressent à plusieurs niveaux. Les prix des carburants font grimper les coûts de transport et en ce qui concerne les matériaux, il y a toujours une pénurie de quelque chose. Les pompes à chaleur prennent du retard à cause d'un blocage du canal de Suez, l'époxy ne peut pas être acheminé d'Ukraine, l'argile pour les carreaux de céramique ne peut pas quitter la Turquie, le transport du titane depuis la Russie est lui aussi problématique... Il y a beaucoup de problèmes de livraison, ce qui signifie que nous devons parfois retarder le parachèvement de certaines parties d'un projet. En général, nos clients font preuve de compréhension. Nous essayons aussi de travailler de manière proactive en stockant provisoirement des mar-

chandises, mais ces stocks sont évidemment limités eux aussi.

Malgré toutes les difficultés, êtes-vous toujours aussi passionné par le secteur ?

Si je ne ressentais plus cette passion, je ne ferais plus ce métier après 40 ans. Nous créons encore et toujours un produit que le client attend avec impatience et qui le rend heureux. Et nous en retirons évidemment une grande satisfaction. Chaque fois que nous livrons un projet, c'est un grand moment. Et la demande de piscines est encore assez élevée pour être suffisamment rentable. Mais bien sûr, je ne sais pas ce que l'avenir nous réserve.

Si les piscines privées ne peuvent plus être remplies en France, il n'est pas inconcevable que ce soit également le cas en Belgique un jour. Mais même dans ce cas, nous ne paniquerions pas, car nous constatons que le marché de la rénovation se développe très rapidement et devient de plus en plus important. Nouvelles margelles, filtres usés... pour une piscine couverte, une telle rénovation peut atteindre 100.000 euros. En outre, une piscine est un produit très personnel, chaque piscinier y apportant ses propres touches, en utilisant des filtres et des pompes, en appliquant une certaine méthode de désinfection... Il est donc préférable que les rénovations et l'entretien soient effectués par le constructeur initial. En ce sens, Zwembaden De Cock Hasselt s'est constitué un portefeuille de clients important et fiable grâce à l'engagement de toute l'équipe pendant toutes ces années, et nous pouvons nous dire, à juste titre, très fiers du chemin parcouru. ■



L'aspect kafkaïen du développement foncier : comment la complexité est devenue la règle et non l'exception

Les difficultés juridiques auxquelles sont confrontés les promoteurs immobiliers atteignent aujourd'hui des proportions sans précédent. Concrétiser un rêve immobilier sans l'aide d'un expert juridique semble désormais tout bonnement impossible. Quels sont les principaux problèmes et que pouvons-nous faire pour y remédier ? Nous nous sommes entretenus avec Dirk Evenepoel, Directeur de la société de promotion immobilière Bato nv, et Jan Ghysels, avocat associé au sein du cabinet Seeds of Law.

En tant que promoteur-constructeur, Bato est aujourd'hui un acteur établi dans la région du Pajottenland. À quoi devez-vous ce statut ?

Dirk Evenepoel: Depuis 1996, Bato est passé du statut d'entreprise générale de construction de petits appartements, de construction résidentielle et de rénovation à celui d'entreprise de construction de premier plan dans la région du Pajottenland. Nous nous profilons comme une entreprise familiale qui construit de manière collégiale, en collaboration avec le client, des projets résidentiels durables et de haute qualité dans notre propre région. Nous rassemblons tout sous une même enseigne : nous concevons, construisons et vendons nos propres biens immobiliers résidentiels. Nous sommes également très engagés dans une démarche entrepreneuriale durable. Ainsi, il y a deux ans, nous avons signé une charte de durabilité comportant 40 mesures. Le client qui choisit Bato opte pour une approche personnelle

dans laquelle nous construisons avec lui la maison de ses rêves. La flexibilité et la participation constituent des priorités dans ce processus.

Beaucoup pensent que tout est toujours rose dans la vie d'un promoteur, alors qu'en réalité, elle est souvent source de frustration. Quels sont, selon vous, les principaux défis à relever aujourd'hui ?

Bien que le gouvernement flamand encourage les communes à densifier qualitativement les zones urbaines, nous constatons que la délivrance de permis pour des projets dans ces noyaux urbains est fortement limitée. Chaque commune dispose de réglementations et de plans politiques qui rendent difficile, voire impossible, le développement de terrains ou de propriétés. De plus, vu la rareté des terrains constructibles dans notre région, le prix des terrains a augmenté de façon phénoménale au cours des derni-

ères années. Étant donné que nous proposons des projets clés en main, le prix du terrain représente facilement 30 % du coût total. De plus, les taux d'intérêt sur les financements de projets ont dépassé les 4 % et les prêts hypothécaires ont également augmenté, ce qui fait que les investisseurs commencent à se retirer. Sans oublier, bien sûr, la hausse des prix des matériaux et des salaires, qui est répercutée sur le prix de vente. Cette situation, à laquelle s'ajoute des normes plus sévères pour les zones d'habitation, se traduit par des maisons/appartements hors de prix.

Seeds of Law a accompagné les promoteurs dans leur démarche pour plus de clarté. Selon vous, où se situe le problème dans la pratique ? Pourquoi les entreprises ont-elles besoin de vos services ?

Jan Ghysels : Aucun paysage n'est plus pollué que le paysage juridique. La législation est bien trop dense et change du jour au lendemain. Prenons l'exemple de la caducité d'un permis de lotir, qui relève de la haute mathématique. Nous sommes passés d'une loi claire de 1962 à une série de décrets, pour aboutir aujourd'hui au décret sur l'environnement, où l'urbanisme et l'environnement

se rejoignent. Dans le même temps, il faut tenir compte de nombreuses autres lois, comme l'assainissement des sols et la législation sur la protection de la nature. Pour couronner le tout, le gouvernement flamand lui-même se rend coupable de désinformation. Il suffit de regarder ce que dit le site web du gouvernement à propos des zones d'expansion résidentielle. La réglementation est confuse. Cela crée un sentiment d'incertitude d'où naît le malaise.

Le cadre est encore largement défini par les plans régionaux. Ceux-ci sont dépassés. Les besoins en espace ont été examinés mais n'ont pas été traités. En outre, le droit de l'urbanisme et le droit de l'environnement ont été idéologisés. Il n'y a plus d'évaluation individuelle d'un projet. L'organisation et l'aménagement locaux sont devenus de vastes blagues. Avec les chamailleries et les moralisateurs, on poursuit des objectifs à l'aveugle. Le débat démocratique fait également défaut. Quelqu'un semble avoir décidé que nous devrions tous vivre en ville dans de petites unités d'habitation, que nous n'avons plus besoin d'une voiture et, si nous en avons une, qu'elle doit être électrique et ne doit pas être garée à notre domicile, mais dans un parking situé à la périphérie de la ville... Il n'y a jamais eu de débat social, et encore moins politique, à ce sujet. La loi sur l'urbanisme de 1962, tant décriée, prévoyait pourtant un débat annuel, mais celui-ci n'a jamais vu le jour.

L'une des questions les plus urgentes aujourd'hui concerne la problématique de l'interaction entre les permis de lotir, la construction de logements collectifs et l'établissement d'un droit de superficie. En tant qu'expert, pouvez-vous nous expliquer brièvement comment anticiper au mieux cette situation en tant que société immobilière ?

Le développement de projets se fait à l'aide de techniques juridiques. Certaines techniques sont régies par la législation flamande, comme le lotissement. D'autres font partie de l'arsenal législatif fédéral, comme le droit de superficie. D'autres encore se situent trop à cheval sur les deux systèmes juridiques, comme les logements collectifs. Ce qui est curieux, c'est que dans les différents parlements, le débat ne porte pas vraiment

sur cette imbrication. Une autorisation de lotir est nécessaire pour "lotir" un terrain en vue d'y construire des logements ou d'y ériger des structures fixes ou mobiles pouvant servir d'habitation. L'acte de "lotir" est défini dans le décret comme le fait de diviser volontairement un terrain en deux ou plusieurs parcelles en vue de vendre ou de louer au moins une de ces parcelles pendant plus de neuf ans, d'y établir un droit d'emphytéose ou de superficie, ou de proposer l'une de ces formes de cession, même sous conditions suspensives, en vue de la construction d'habitations ou de l'édification de constructions.

L'acte juridique doit impliquer une division du terrain. La simple division de droit privé de la propriété entre la propriété du sol et la propriété des bâtiments ne fait pas de cette division un lotissement. Il n'y a donc pas de création de parcelle. Les empiétements constituent un volume et un volume n'est pas une parcelle. La division de ce volume donne lieu à un volume cadastral, mais cela ne fait pas non plus de ce volume une parcelle. Le fait que le partage soit une subdivision est une question de fait. Les intentions du propriétaire-diviseur jouent un rôle déterminant. Si le partage réserve une ou plusieurs parties à l'édification de constructions, il s'agit d'un lotissement. Sur ce point, il ne faut pas se laisser aveugler par les parcelles cadastrales. Une division cadastrale en soi n'est pas pertinente, elle peut être un partage sans création de terrains (à bâtir). Une division résultant d'une division ordinaire antérieure ne change pas la nature de cette division et n'en fait pas une subdivision. Même si, par la suite, on veut faire construire des maisons sur l'une des parties divisées. Ce qui a déjà été divisé ne doit pas l'être à nouveau.

De toute évidence, le développement immobilier devient de plus en plus complexe, ce qui a évidemment un impact sur le coût et la faisabilité des projets immobiliers. Quel serait votre message aux entreprises, d'une part, et au gouvernement, d'autre part ?

Un promoteur immobilier doit gérer son portefeuille non seulement sur le plan économique, mais aussi sur le plan juridique. Le développement de projets nécessite une approche interdisciplinaire. Pour éviter les litiges, il faut

faire venir les conseillers juridiques à la table des négociations en temps utile. Créer sa propre banque foncière n'est pas un luxe. Vérifier ce qui est enregistré dans les bases de données gouvernementales est aussi recommandé et permet d'effectuer des ajustements, des ajouts ou des améliorations en temps utile. Le fait de disposer de sa propre banque de données foncières peut également faciliter les démarches notariales et une gestion proactive et préventive des "terrains dormants" est nécessaire. Il est conseillé de revoir les scénarios fixes utilisés dans les projets, afin d'éviter que des problèmes n'apparaissent soudainement lors de l'application. Lorsque l'on doit ajuster un projet dans l'urgence parce qu'un problème surgit quelque part alors qu'il aurait pu être détecté plus tôt, l'équilibre peut être rompu. Enfin, une bonne feuille de route est essentielle pour un développement sans accroc et pour la transparence vis-à-vis des investisseurs, des créanciers et des clients.

Dirk, comment faites-vous pour relever les défis actuels en tant que développeur ?

Dirk Evenepoel : Osez penser en hauteur. Des couches de construction supplémentaires offrent de multiples avantages : moins d'emprise au sol, moins de pavage et des espaces publics de qualité. Osez élaborer une carte avec le législateur indiquant la densité souhaitée par commune, par hameau, par région... Et adaptez votre politique de permis en conséquence. Les décisions d'octroi de permis de construire sont désormais prises par l'autorité locale. Les fichiers de toute taille doivent être traités et faire l'objet d'une autorisation au niveau régional. Ceci permettra de limiter l'aspect émotionnel auprès des mandataires locaux et de leurs administrés. De plus, la procédure d'opposition à un projet est aujourd'hui beaucoup trop simple. Des demandes détaillées en matière d'environnement sont souvent réduites à néant par de simples objections. Je prône une politique de permis sur deux axes : un premier permis qui définit le programme et la densité de construction et un second permis qui détaille la conception. Ce ne sont là que quelques propositions. Des droits de construction mobiles, une administration communale autonome et des chambres régionales de qualité peuvent également faire partie de la solution. ■



Découvrez la série de films techniques

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

La Fédération Belge des Professionnels de la Piscine et du Bien-Être a réalisé cinq films techniques abordant différents thèmes. Chacun de ces films propose des idées ou solutions en lien avec les piscines mais le mot d'ordre reste celui-ci : « *Faites appel à un professionnel du secteur pour la réalisation, la construction ou l'entretien de votre piscine !* »

Dans cet article, découvrez un bref aperçu du contenu de ces vidéos et, si vous souhaitez en savoir plus, retrouvez l'ensemble des films sur le site de la Fédération en scannant le QR Code ci-dessous !



Si vous devez faire un choix, privilégiez l'équipement et une installation fiable !

Le premier film de cette série technique est consacré au budget alloué à la réalisation d'une piscine. Cette vidéo propose de faire un point sur les différentes options qui s'offrent au client et ensuite, de choisir celles qui s'accorderont le plus avec son enveloppe budgétaire. Il est évidemment nécessaire de savoir que le type de

matériaux, le niveau d'équipement, le type de couverture, les finitions, les options ou encore les dimensions désirées sont des éléments susceptibles de faire varier ce budget.

Le service d'entretien et le choix des équipements vous sembleront plus faciles en passant par des professionnels de la piscine !

En tant que professionnel, vous savez sûrement qu'une piscine bien entretenue ne doit jamais être vidée complètement. Mais vos clients le savent-ils ?

C'est pourquoi la deuxième vidéo aborde les sujets de l'entretien et de l'équipement de la piscine. Elle souligne l'importance de planifier les entretiens en veillant attentivement à la chimie de l'eau et de s'occuper correctement de la désinfection. Pour la partie équipement, si le budget du client le permet, mieux vaut miser sur un système d'automatisation de traitement d'eau. Il est également possible de conseiller l'utilisation d'une pompe à chaleur pour maintenir la température de l'eau.

Avant de choisir l'entrepreneur qui réalisera votre piscine, prenez le temps d'analyser les recommandations à son sujet.

La troisième vidéo parle de la faisabilité d'un projet et le délai possible pour la construction d'une piscine.

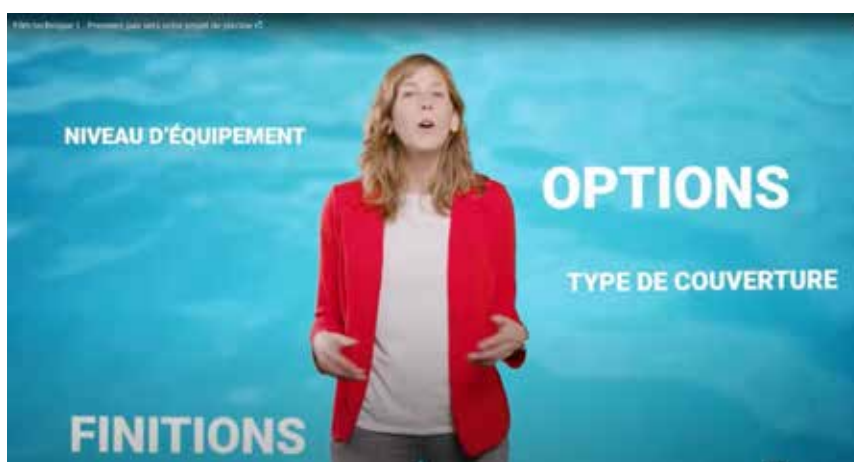
Tant pour les particuliers que les professionnels, il est intéressant de savoir qu'il n'est pas toujours nécessaire d'avoir un permis d'urbanisme pour la construction d'une piscine. En effet, les conditions dépendent des législations régionales et communales. De plus, il est rare qu'un pisciniste déclare un projet irréalisable. Celui-ci explore d'abord toutes les pistes, mais il est possible que des aménagements doivent être faits et que cela occasionne des dégâts au jardin. Dans cette situation, c'est la mission du professionnel de veiller à les anticiper et à prendre compte lors de la rédaction du devis.

Afin d'aider les particuliers à choisir un entrepreneur de manière fiable, la Fédération met à disposition une liste des professionnels du secteur sur son site internet ! Si vous souhaitez en faire partie, vous pouvez prendre contact avec nous par e-mail.

Un pisciniste vous proposera toujours un service après-vente garantissant une intervention qualitative, rapide et efficace par une équipe dédiée aux réparations et à l'entretien.

Une piscine en béton bien entretenue a une durée de vie illimitée. Il en est de même pour une piscine à coque de bonne qualité.

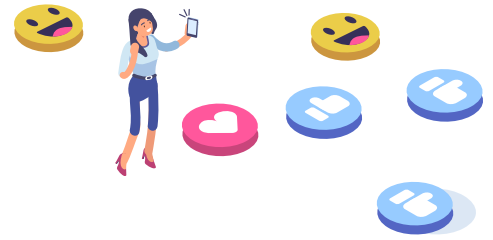
Pour cela, nous l'avons dit, l'entretien est important mais cela passe également par les produits utilisés. Ceux-ci peuvent représenter une source d'inquiétude pour certains, que ce soit pour l'impact sur la santé mais également par peur d'une usure précoce de la piscine. Il est donc essentiel de les rassurer en leur indiquant lesquels sont sans danger. En ce sens, le pisciniste devra également mettre en place différents moyens pour prévenir les risques potentiels.



Vous rêvez d'une piscine intérieure ? Faites appel à une entreprise disposant déjà de son propre architecte !

Le cinquième et dernier film traite la question des piscines intérieures et les couloirs de nage, certes plus onéreux. Il est alors conseillé de faire appel à un architecte afin de réaliser une piscine intérieure

qui pourra parfaitement se marier avec l'ensemble du bâtiment. Pas d'inquiétude, certains professionnels du secteur proposeront spontanément un architecte qui se trouve déjà au sein de l'entreprise. De cette manière, il n'y aura qu'une seule personne de contact et donc beaucoup plus de facilité pour échanger au sujet du projet. ■



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 !

La Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction arbore son logo aux couleurs de l'arc-en-ciel en cette Journée mondiale contre l'homophobie, la transphobie et la biphobie.

Nous apportons ainsi tout notre soutien à la communauté LGBTQI+ et souhaitons transmettre un message de solidarité.

La Construction, un secteur ouvert à tous.

#LGBTQI+ #solidarité #FEGC



TVA à 6% sur la démolition-reconstruction : Pour une densification du parc immobilier

+35% de demandes de permis de démolitions :

Le nombre de bâtiments pour lesquels un permis de démolir a été demandé par un particulier a augmenté d'environ 35 % dans les villes ayant bénéficié du taux réduit TVA à 6% par rapport aux villes comparables qui ne bénéficiaient pas de cette mesure.

Une reconversion de friches industrielles et résidentielles :

La réhabilitation de bâtiments désaffectés et souvent délabrés (ex: logements industriels et commerces) en logements de qualité permettra de densifier le parc résidentiel, en particulier dans les zones déjà urbanisées.

Un objectif social :

Le but de cette mesure est de faciliter l'accès à un logement de qualité pour les personnes les plus vulnérables.

Une mesure trop courte pour assurer un plan de relance :

Elle prend fin en 2023 après 2 ans de mise en place, ce qui est beaucoup trop court pour assurer un effet de relance du marché immobilier résidentiel pérenne à un moment où le secteur connaît une flambée des prix par contraction de l'offre face à une demande de plus en plus gourmande.

Notre recommandation :

La Federatie van Algemene Bouwaanemers - Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction préconise une application permanente du taux réduit de TVA pour la démolition-reconstruction afin d'augmenter l'offre de logements, tant pour pour ceux occupés par leurs propriétaires que par des locataires.

Sammy Mahdi Vincent Van Peteghem Wouter Beke Leen Dierick cd&v

#ConstructionAbordable #FEGC #forever6 #Embuild

Like Comment Share

EUROBRIDGE 2023 : Comment maintenir la sécurité des ponts dans l'objectif du green deal ?

Aujourd'hui a lieu l'Eurobridge 2023, et la FEGC ne pouvait pas manquer l'occasion d'y être partenaire !

Ce colloque vise à mettre en avant la problématique de l'entretien des ouvrages d'art dans le respect de l'environnement, la nécessité de diminuer l'empreinte carbone et la formation à ces nouveaux métiers.

#Eurobridge #pont #FEGC

Like Comment Share

Vers une rénovation et une (re)construction climatiquement et énergétiquement neutre.

Rendre notre patrimoine neutre sur le plan énergétique et climatique nécessitera des efforts de la part de l'ensemble de la société. Quels sont les défis qui nous attendent ? Comment pouvons-nous les relever avec succès ?

Buildwise, en collaboration avec la FEGC, organise un roadshow sur trois sites pour se pencher sur ces questions et formuler un certain nombre de réponses.

Ce roadshow aura lieu à Bruxelles le 23 mai, à Namur le 2 juin et à Zwijnaarde le 6 juin – chaque fois de 9 heures à 13 heures.

Pour en savoir plus et vous inscrire, c'est par ici.

#FEGC #Buildwise #Embuild #reconstruction

Vous êtes un particulier et la question de la « responsabilité décennale » vous a déjà traversé l'esprit ?

Vous vous êtes demandé quels seraient vos droits en cas de problème pendant ou après la réalisation des travaux par votre entrepreneur ? Ou encore comment cette question est traitée dans le Code civil ?

Notre Manager juridique, Thijs Eeckhaut, a formulé des réponses à plusieurs de vos questions, telles que :

- Est-il vrai qu'un entrepreneur est « légalement tenu » d'offrir une « garantie » de dix ans sur les travaux qu'il réalise pour un particulier ?
- Un entrepreneur peut-il être tenu responsable de ce que l'on appelle les « petits vices cachés » ?

Découvrez l'intégralité des réponses à ces interrogations dans l'interview disponible dans le magazine «Le CRI» du SNPC - Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires.

#FEGC #event #beton #roadshow #embuild

Comment Share

Devenez le Meilleur Carreleur 2023 !

Vous êtes carreleur, membre de Fecamo et vous souhaitez mettre votre travail en avant ? Alors, n'hésitez plus et participez à notre concours du Meilleur Carreleur 2023 !

Ce concours est divisé en quatre catégories ; junior (- 25 ans), mosaïque, format standard et format XXL.

Salle de bain, cuisine, terrasse, piscine, salon, toilette ... Tous vos projets sont donc susceptibles d'être récompensés ! Trois gagnants par catégorie seront sélectionnés, ils se verront décerner des médailles de bronze, argent et or.

Vous souhaitez être élu Meilleur Carreleur 2023 dans votre catégorie ? Rien de plus simple, complétez le formulaire d'inscription sur notre site web et nous nous ferons un plaisir de noter votre fantastique projet en carrelage !

Plus d'informations et inscription <https://lnkd.in/eTJMigCf>

#FEGC #event #beton #roadshow #embuild

Like Comment Share



SEEDS *of* LAW

Legal Consultancy and Advocacy

Seeds of Law est un cabinet d'avocats « full service » spécialisé en droit des sociétés, en droit commercial, en droit immobilier et de la construction, et en droit administratif.

La réflexion stratégique et l'offre de solutions durables font partie intégrante de notre approche pragmatique et orientée client.

Sur la base d'un partenariat avec nos clients, nous contribuons de manière créative et out-of-the-box à la réalisation de leurs projets en les aidant à surmonter les obstacles qui peuvent se présenter à tout moment.

Seeds of Law offre des services juridiques sur mesure à un large groupe cible. Des particuliers aux indépendants, des entreprises débutantes aux sociétés bien établies, des PME aux multinationales, des entreprises commerciales aux administrations

Seeds of Law accompagne toujours ses clients de A à Z, avec intégrité, compétence et expertise ...

”

All the flowers of tomorrow are in the seeds of today

📍 Brussels 📍 Ghent 📍 Antwerp

www.seeds.law - info@seeds.law



Sur le chantier, l'ajout d'eau dans le béton, c'est terminé !

Lorsque de nouvelles normes de béton sont publiées, nous nous rendons sur le terrain dans les différentes provinces pour informer les acteurs du secteur de la construction. Lors du roadshow du printemps dernier, nous avons accueilli une centaine d'entrepreneurs lors de 5 sessions de formation. La FEGC, Buildwise, Be-Cert, GBV et Fedbeton se sont concertés pour informer les participants des dernières innovations dans le monde du béton prêt à l'emploi.

Une nouvelle version du complément national belge, la NBN B 15-001, à la norme européenne, la NBN EN 206 relative à la spécification, les performances, la production et la conformité du béton a été publiée en juillet 2022. En parallèle, le règlement d'application TRA 550 pour la certification BENOR du béton prêt à l'emploi a également été revu. Plusieurs changements touchent directement les entrepreneurs, notamment ceux concernant la consistance des bétons et son maintien dans le temps. Ces changements modifient le fonctionnement quotidien des entrepreneurs. Et cet impact est réel.

Par exemple, l'apport d'eau dans le béton du chantier, interdit dans le béton Benor depuis de nombreuses années, est rendu quasiment impossible, car les camions malaxeurs ne sont plus autorisés à avoir un tuyau direct du baril d'eau à l'entrée de la cuve malaxeur. Commander et livrer le béton dans la bonne fluidité deviendra donc d'autant plus important. L'introduction de valeurs

de classes de consistance, qui sont liées aux applications spécifiques, devrait y contribuer. Des corrections de consistance peuvent encore être effectuées sur le chantier, à condition d'utiliser des superplastifiants appropriés.

Un autre changement concerne la possibilité de prolonger le temps de traitement garanti dans certaines circonstances et la possibilité de commander une conservation de cohérence étendue.

Ce roadshow a également été l'opportunité pour les participants d'en apprendre plus sur les possibilités de circularité du béton. En effet, dans le but de limiter l'extraction des matières premières, il est possible d'utiliser des granulats de béton recyclés dans les bétons en substitution des granulats naturels sans que cela n'altère les propriétés du béton frais ou durci. Il suffit de préciser lors de la commande que l'utilisation de granulats recyclés est souhaitée. Il y a maintenant environ 10 centrales

à béton qui offrent cela en standard dans leur gamme.

Au-delà de la circularité, la réduction de l'impact CO2 du béton est nécessaire à court terme pour contribuer aux objectifs climatiques. De nombreuses initiatives existent déjà afin de produire des bétons dans le respect de l'environnement. Le béton a un impact CO2 important lors de la production, qui provient en grande partie de la production de ciment. En Belgique, nous utilisons des ciments composés depuis les années 1980, dont l'empreinte CO2 est déjà nettement inférieure à la moyenne européenne. En tant qu'entrepreneur, vous pouvez dès aujourd'hui commander du béton à impact CO2 réduit certifié, en vous référant au module CO2 CSC (Concrete Sustainability Council).

Une autre initiative est celle menant à l'utilisation de l'électromobilité. Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, il peut être envisagé pour les conducteurs de camions bétonniers d'utiliser des camions électriques permettant le transfert du béton de façon plus respectueuse de l'environnement. L'accès à des zones à faibles émissions est anticipé, et outre l'absence totale d'émissions polluantes pendant l'utilisation, la quasi absence de nuisances sonores est un plus indéniable pour les riverains et les équipages. ■

V O L V O



PLUS SILENCIEUX SUR LE TERRAIN ALL-ELECTRIC

Le robuste Volvo FMX Electric peut livrer et récupérer des matériaux et des machines lourdes dans les zones sensibles de la ville avec le moins de perturbations possible. Il répond ainsi aux exigences de la société en matière de transports plus propres et plus silencieux. Pour simplifier la transition vers l'électromobilité, le camion est proposé avec des solutions pour la recharge, la planification de l'itinéraire et de l'autonomie, le statut énergétique, et plus encore.

Volvo Trucks. Driving Progress



Les développements (non) souhaitables comme fondement de l'introduction d'arrêts locaux de construction : la nouvelle épée de Damoclès ?

Au cours de la dernière décennie, beaucoup de choses ont été dites et écrites sur l'avenir du développement territorial (flamand) et sur la manière dont nous devrions, en tant qu'individus et société, gérer idéalement l'espace qui nous est laissé. C'est pourquoi nous devons commencer à réfléchir à des formes d'utilisation de l'espace plus efficaces et plus vivables, telles que la densification, la construction en volume, le développement de quartiers et les projets immobiliers intégrés.

Pour concrétiser cette vision, le gouvernement flamand a dû relever deux défis. D'une part, il fallait développer un cadre réglementaire efficace, le « décret d'application », qui pourrait être utilisé pour redéfinir l'utilisation actuelle de l'espace et le redistribuer de manière équitable. D'autre part, le gouvernement a dû entamer des discussions avec les propriétaires privés, les entreprises de construction et les autorités locales pour les convaincre de la valeur ajoutée et de la nécessité de cette vision alternative de l'utilisation de l'espace, également connue sous le nom de « stop au béton ».

Si le Gouvernement flamand semble avoir réussi à mener à bien la première partie de sa mission, le décret d'application, il n'a toujours pas trouvé de solution concluante à un problème qui s'est manifesté dans ses propres rangs. La vision territoriale des autorités locales, qui veulent se concentrer sur la densification et les nouvelles constructions, et celle de la Flandre, qui vise plutôt le renforcement du noyau et la densification dans les centres de population actuels, ne semblent pas correspondre. Les gouvernements locaux cherchent activement des moyens de faire prévaloir leur propre vision territoriale, ce qui se traduit par des interprétations créatives et inappropriées des instruments politiques existants.

Dans cet article, nous explorons l'un des moyens les plus populaires par lesquels les autorités locales tentent de poursuivre leur rébellion contre la Flandre, à savoir l'instrument du « développement guidé par la politique » et son utilisation inappropriée pour introduire des arrêts de construction locaux.

Définition et conditions des développements politiquement souhaitables

a. Généralités : une manière d'anticiper les changements futurs de la vision territoriale

Le Code Flamand de l'aménagement du territoire stipule que lors de l'évaluation d'une demande de permis, les autorités chargées de délivrer les permis peuvent prendre en compte non seulement les réglementations actuelles contenues dans les règlements d'urbanisme et d'aménagement du territoire et les plans communaux d'aménagement du territoire, mais aussi toutes les politiques qui constitueront la base des changements futurs du cadre existant (ce que l'on appelle le « développement politiquement souhaitable »). En d'autres termes, lors de l'évaluation des demandes de permis actuelles et nouvelles, les autorités locales peuvent déjà prendre en compte les « conditions futures » qui, en raison d'une nouvelle vision territoriale, doivent encore être définitivement ancrées dans les règlements d'urbanisme, pour autant que certaines conditions soient remplies.

b. Caractéristiques essentielles et conditions d'application

Pour être considéré comme un « développement politiquement souhaitable », certaines caractéristiques essentielles et conditions d'application doivent être remplies. Tout d'abord, le développement doit être conforme à la vision territoriale et aux objectifs politiques visés. Cela signifie que le développement proposé doit s'inscrire dans le cadre des objectifs d'aménagement du territoire souhaités, tels que, par exemple, la poursuite de la densification, du développement central ou de l'utilisation durable de l'espace.

En outre, le développement souhaité doit être suffisamment concret et étayé. Le gouvernement local doit être en mesure de démontrer que le développement proposé est basé sur une vision politique solide et soutenu par des plans d'aménagement du territoire, des documents politiques ou d'autres instruments pertinents. Il est important de motiver et d'argumenter clairement le choix et la nécessité du développement.

En outre, le développement souhaité doit manifestement contribuer à l'amélioration de la qualité de l'espace, de l'habitabilité ou de la durabilité. Il est important que le développement proposé ait des effets positifs sur l'environnement territorial et les conditions de vie de la communauté concernée. Cela

peut se faire, par exemple, en créant des espaces verts, en promouvant la cohésion sociale, en renforçant l'économie locale ou en améliorant la mobilité.

Enfin, le développement axé sur la politique doit bénéficier d'un soutien suffisant au sein de la communauté et des parties prenantes concernées. Il est important de faire participer et de consulter tous les acteurs concernés, tels que les habitants, les entrepreneurs, les organisations de la société civile et les autres parties prenantes. De cette manière, il est possible de parvenir à un consensus et de répondre aux objections ou aux intérêts contradictoires.

L'utilisation inappropriée des développements politiquement souhaitables pour introduire des arrêts de construction locaux

Bien que le concept de développements souhaités par la politique soit conçu comme un outil permettant d'anticiper et d'orienter les visions territoriales, dans certains cas, il est également utilisé à mauvais escient par les autorités locales comme un moyen d'introduire des arrêts de construction locaux. Cela se produit souvent lorsqu'il y a une divergence entre la vision territoriale de l'administration locale et celle des niveaux supérieurs de gouvernement,

comme le Gouvernement flamand. Par exemple, les autorités locales peuvent utiliser un développement politique pour refuser ou bloquer des demandes de permis, même si elles sont conformes à la réglementation en vigueur et au plan de zonage local. Ce faisant, ils invoquent des changements futurs de la vision territoriale qu'ils envisagent, mais qui n'ont pas encore été officiellement enregistrés dans des documents politiques ou des plans d'aménagement du territoire.

Cette utilisation inappropriée des développements politiques peut être source d'insécurité juridique et de frustration pour les promoteurs immobiliers, les investisseurs et les autres parties prenantes. Elle complique la prévisibilité et la cohérence de la procédure d'autorisation, car les critères d'approbation ou de rejet des demandes d'autorisation peuvent être interprétés et appliqués de manière subjective.

En outre, l'utilisation inappropriée des développements politiques peut entraîner une distorsion des relations entre les gouvernements locaux et les niveaux supérieurs de gouvernement. Il peut en résulter des litiges et des conflits juridiques, ce qui soulève la question de savoir dans quelle mesure les collectivités locales ont le droit de placer leur propre vision de l'espace au-dessus de celle des niveaux supérieurs de gouvernement.

CONCLUSION : un développement non souhaitable au niveau politique ?

Les développements politiquement souhaitables peuvent être un outil précieux pour les collectivités locales, leur permettant de se projeter dans l'avenir et d'orienter leurs visions territoriales. Ils permettent aux collectivités locales de prendre en compte les changements futurs dans l'aménagement du territoire et d'anticiper les développements souhaités.

Cependant, l'utilisation inappropriée des développements politiquement souhaitables pour introduire des arrêts locaux de construction est problématique, car elle entraîne une incertitude juridique, des relations perturbées entre les niveaux de gouvernement et des frustrations parmi les parties prenantes.

Il est donc essentiel d'établir des lignes directrices et des cadres clairs pour l'utilisation des développements politiques, en tenant compte des intérêts de toutes les parties concernées. La transparence, la participation et l'examen attentif des intérêts sont essentiels pour garantir une application équilibrée et équitable de cet outil, sans l'incertitude associée à son utilisation inappropriée. ■



La construction bois : une arme durable en plein essor

En Belgique, la construction bois connaît un impressionnant essor ces dernières années. Encouragée par les instances politiques, elle pourrait en effet constituer un argument de poids pour atteindre les objectifs environnementaux européens. Dans les villes également, les bâtiments à structure porteuse bois se multiplient et en démontrent par l'exemple les nombreux avantages.



Des performances qui ne mentent pas

« A un poids plus léger, les bâtiments en construction bois atteignent des performances semblables à celles des autres systèmes constructifs. Le bois en lui-même assure des performances environnementales équivalentes, voire meilleures. Mais cela exige une phase de conception très pointue, en réfléchissant notamment à la préfabrication et la démontabilité dès les premiers instants du projet », explique Benoît Michaux, de Buildwise. La construction bois est aussi considérée, à juste titre, comme un domaine innovant et précurseur pour l'ensemble du secteur. *« On voit encore de nouvelles technologies apparaître aujourd'hui, qui nous permettront d'aller encore plus loin au niveau de la durabilité »,* ajoute-t-il.

Laurent Riche, administrateur délégué chez Stabilame, une entreprise spécialisée en construction bois, partage aussi la conviction de la pertinence de la construction bois, pour plusieurs raisons : *« Elle se démarque premièrement par la rapidité d'exécution des chantiers, grâce notamment à la préfabrication hors-site en ateliers, mais aussi par ses performances environnementales et d'isolation ».*

Le gouvernement soutient donc la construction bois, résolument durable et qui contribue à satisfaire la taxonomie imposée par l'Union Européenne. Celle-ci exige un taux de 30% de matériaux verts dans les nouveaux bâtiments. *« Ces primes permettent aux promoteurs et aux entreprises générales d'être financées par les banques »,* résume Thomas Scorier, administrateur au sein de TS Construct.



Montoyer 10, un projet exemplaire en plein cœur de Bruxelles

Aujourd'hui, de nombreux entrepreneurs réalisent des projets en ossature bois de grande envergure, comme des écoles ou des hôpitaux, et démontrent l'étendue des applications de ce matériau. Parmi ces projets exemplaires, difficile de ne pas citer Montoyer 10, une tour de 7 étages en plein cœur de Bruxelles. Cofinimmo, le promoteur immobilier et propriétaire du bâtiment, voit en Montoyer 10 un moyen d'atteindre ses hautes ambitions en termes de durabilité. Philippe Etienne, Community Manager chez Cofinimmo : « *Ce bâtiment illustre parfaitement la nouvelle stratégie ESG que mène notre entreprise depuis de nombreuses années, qui se matérialisera par des normes ESG très élevées, avec notamment un certificat BREEAM Outstanding et un score WELL Platinum* ».

Le chantier de Montoyer 10 est actuellement mené par l'entreprise générale de construction Leon De

Waele, elle aussi convaincue de la possibilité de construire autrement. « *Ce projet suit parfaitement notre axe stratégique de durabilité, dans le cadre duquel nous réfléchissons, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage, aux solutions techniques et durables pour l'avenir* », détaille Vanessa Didden, responsable RH et Communication.

Tous les acteurs du projets espèrent que Montoyer 10 servira de levier pour la diffusion de la construction bois, face au nombre important d'immeubles de bureaux obsolètes et énergivores encore présents sur le territoire belge. « *Montoyer 10, comme d'autres projets en ville, vont servir de référence et d'exemple pour les investisseurs et les promoteurs. La construction bois n'en est toujours qu'à ses prémices, parce que ses avantages en termes de durabilité ne peuvent que nous aider à faire face aux défis environnementaux actuels dans notre secteur* », conclut Laurent Riche. ■

L'industrie cimentière belge dévoile son rapport environnemental édition 2022

Le ciment est essentiel à la construction, diminuer son impact sur l'environnement est au cœur de la stratégie des membres de FEBELCEM. Hervé Camerlynck, son Directeur, souligne que « *ce rapport environnemental 2022 présente une compilation représentative des démarches concrètes réalisées par notre industrie, notamment en matière de réduction de son empreinte carbone* ». Ce rapport très attendu permet de mieux connaître et d'objectiver vraiment l'engagement des cimentiers belges en matière d'environnement. En savoir plus sur www.febelcem.be

**RAPPORT ENVIRONNEMENTAL
DE L'INDUSTRIE CIMENTIÈRE BELGE 2022**

FEBELCEM
Partenaire d'infobeton.be



FEBELCEM
Fédération de l'industrie cimentière belge asbl
Avenue des Arts, 20 • 1000 Bruxelles
Tél. 02 645 52 11 • www.febelcem.be
Partenaire de infobeton.be

