

# Embuild

.BRUSSELS

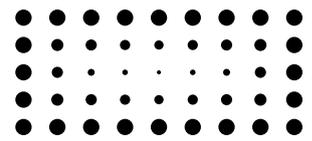
**MIEUX CONSTRUIRE ENSEMBLE  
POUR UN AVENIR DURABLE EN  
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**



[www.mieuxconstruireensemble.be](http://www.mieuxconstruireensemble.be)



Progress. Together.



**Embuild**  
**.BRUSSELS**

# Table des matières

---

<b>Préface</b> .....	4
<b>Introduction</b> .....	7
<b>Chiffres clés de la construction à Bruxelles</b> .....	8
<b>Priorités Bruxelloises</b> .....	10
1. Transition énergétique et circulaire du secteur de la construction .....	10
2. Simplification administrative pour une gestion efficace des chantiers en Région de Bruxelles-Capitale .....	12
3. Renforcer la visibilité des filières construction et favoriser une insertion professionnelle durable des Bruxellois dans le secteur .....	16
4. Garantir l'accessibilité des logements, un enjeu sociétal pour une rénovation durable et circulaire du bâti bruxellois .....	18
5. Les smart building et les smart cities, des atouts au service de sa ville, de ses entreprises et de ses citoyens .....	20



# PROGRESS. TOGETHER.

## Préface

---

Le monde change à vive allure. Il est soumis à de nombreuses innovations technologiques, des catastrophes climatiques croissantes et des conflits mondiaux préoccupants. Ces changements doivent induire des opportunités de changements positifs dans notre économie et notre société.

S'adapter rapidement et opportunément à ces défis est un défi ambitieux mais nécessaire. Les élections européennes, fédérales et régionales de juin 2024 seront, à cet égard, d'une importance fondamentale pour insuffler les orientations de l'avenir que nous voulons créer en Europe, en Belgique et dans nos trois régions.

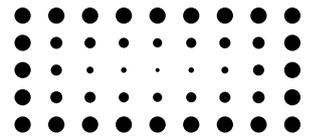
Le secteur de la construction et de l'installation a un rôle clé à jouer dans l'avenir que nous allons créer ensemble. Il est plus innovant et durable que jamais : il recourt à de

nombreuses nouvelles technologies et techniques de pointe, construit et rénove des bâtiments qui seront durables, se numérise, sécurise davantage ses chantiers, compte une grande diversité d'entreprises et de travailleurs.

**Notre secteur construit, au sens propre comme au sens figuré, un avenir durable pour notre société.**

Embuild a pleinement conscience du rôle crucial et sociétal que le secteur de la construction et de l'installation joue dans la transition climatique, la construction et la rénovation de nos infrastructures, la création d'emplois attractifs, et le développement du bien-être collectif.

C'est pourquoi Embuild a établi 5 memoranda, 1 mémorandum par niveau de pouvoir (européen, fédéral, flamand, wallon, bruxellois) pour présenter les solutions de la construction pour un avenir durable.



# Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION  
ASSOCIATION

Embuild poursuit dans ses 5 memoranda les 4 objectifs généraux suivants :

**01 Davantage d'investissements publics :** Nos infrastructures sont vétustes et ne résistent pas à l'épreuve du temps. Cette situation résulte d'un manque systématique d'investissements publics à tous les niveaux de pouvoir depuis les années 1980. En 2022, la Belgique a consacré 2,7 % de son PIB aux investissements publics, tandis que la moyenne européenne était de 3,2 %, et que nos pays voisins ont fait encore mieux, en investissant 3,2% pour les Pays-Bas, 3,7% pour la France et 4,1% pour le Luxembourg de leur PIB. Il est donc urgent de rattraper notre retard. C'est la raison pour laquelle Embuild plaide en faveur d'une norme d'investissements globale ambitieuse de minimum 4% du PIB en 2029 et 5 % du PIB en 2034 ;

**02 Une politique en faveur de logements durables et abordables :** Se loger devient de plus en plus cher, tant à l'achat d'un bien neuf ou rénové, qu'à la location. La nécessité en outre de rendre rapidement durable notre parc de logements vétustes rend les logements encore plus difficilement accessibles financièrement. Les objectifs climatiques européens de réduction des émissions de CO2 de 55 % à l'horizon 2030 impliquent que nous devons au moins tripler le taux de rénovation de nos logements. Cela entraînera une hausse supplémentaire du coût du logement. Des solutions devront être proposées : les incitants fiscaux et financiers doivent être correctement définis et un cadre réglementaire approprié doit être défini pour faciliter le financement, aider à maîtriser les coûts, réduire les délais, etc. ;

**03 Des emplois attractifs dans la construction :** L'intensification des investissements publics et la transition vers des logements durables et accessibles offrent un important potentiel d'emplois dans la construction. Pour pouvoir utiliser ce potentiel, deux conditions doivent être rencontrées : le coût salarial des travailleurs doit être suffisamment concurrentiel et la main-d'œuvre nécessaire doit être disponible. Le handicap salarial doit être supprimé

si nous voulons réduire davantage le risque de dumping social et augmenter les chances de transformer le potentiel d'emplois en véritables jobs dans la construction en Belgique. Pour attirer les talents disponibles vers le secteur de la construction, il importe que les pouvoirs publics fassent plus d'efforts dans l'activation des personnes inactives et dans l'amélioration de l'enseignement et des formations en fonction des besoins du secteur de la construction ;

**04 Une chaîne de la construction tournée vers l'avenir :** La chaîne de construction classique, basée sur les projets, et une exécution par étapes successives, connaît ces dernières années une forte évolution, avec notamment des applications numériques (le BIM, les drones, la 3D, la réalité virtuelle, etc.) mais également une pléthore d'autres innovations en matière de matériaux, de matériel, de processus, etc. Le rôle des 3 centres de recherche du secteur, Buildwise, Volta et le Centre de recherches routières est, à cet égard, fondamental. Ces évolutions vont permettre de rendre la chaîne de construction plus efficace. Cette chaîne de construction tournée vers l'avenir a également besoin d'une politique de soutien. C'est pourquoi Embuild demande aux autorités concernées de prévoir les adaptations réglementaires nécessaires ainsi qu'un soutien approprié en faveur de l'innovation et des trois centres de recherche du secteur.

**Le présent mémorandum porte sur les propositions bruxelloises du secteur de la construction et de l'installation.**

Toutes les informations relatives au mémorandum fédéral, au mémorandum européen et aux deux autres memoranda régionaux sont consultables sur le site internet [www.mieuxconstruireensemble.be](http://www.mieuxconstruireensemble.be).

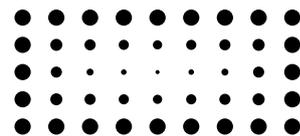
Bonne lecture !

Jean-Christophe Vanderhaegen  
Directeur général Embuild.Brussels

Alexandre De Cesco  
Président Embuild.Brussels

**PROGRESS.  
TOGETHER.**





# Embuild

THE BELGIAN CONSTRUCTION  
ASSOCIATION

## Introduction

---

Le secteur de la construction est à la croisée des chemins ! À la suite des diverses crises que nous venons de vivre et qui ont touché de plein fouet notre secteur, le climat économique est très mitigé.

D'un côté les besoins en matière de rénovation énergétique et les nouveaux développements relatifs aux smart building et smart cities permettent d'entrevoir de belles perspectives de travail pour le secteur, d'un autre côté les augmentations de coûts inédites que nous venons de connaître tant au niveau des matières premières que de l'énergie et des salaires, combinées à la complexité et aux coûts administratifs grandissants pour réaliser un chantier viennent obscurcir ces dernières. L'augmentation des taux d'intérêt vient encore aggraver la situation en handicapant tant la capacité d'investissement des entreprises que l'accessibilité des citoyens pour leur projet de construction ou de rénovation.

Ce climat mitigé ne doit pas obscurcir les challenges importants qui se dressent sur le chemin de la Région bruxelloise. Le secteur de la construction est bien conscient des enjeux sociétaux actuels et souhaite continuer d'être un acteur majeur en Région de Bruxelles-Capitale pour contribuer à relever ces défis. Que ce soit en matière de diminution des émissions de CO2, d'emploi, de formation ou encore d'accessibilité au logement, le secteur de la construction est plus que jamais un secteur clé et prioritaire. C'est pour ces raisons que notre mémorandum se présente comme étant les conditions de réussite nécessaires afin

que notre secteur puisse jouer son rôle en apportant des solutions durables et innovantes.

Embuild.brussels se positionne donc comme un partenaire du futur Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, comme il le fait depuis bientôt 20 ans avec succès. Nous avons d'ailleurs déjà pris quelques longueurs d'avance dans notre région, notamment en matière de performance énergétique, de construction circulaire et de formation et d'emploi. Ce n'est pas un hasard si notre secteur est le plus souvent mis à l'honneur dans les missions économiques au niveau international.

Nos entreprises ont déjà bien pris conscience des enjeux et c'est en mettant en place ces conditions de réussite que le secteur de la construction pourra continuer à pleinement jouer son rôle de moteur de transition tant au niveau énergétique que circulaire. Il ne faut pas non plus oublier le rôle d'entraînement pour les autres secteurs économiques et de prospérité pour la Région que notre secteur peut représenter.

Nous sommes persuadés que c'est en travaillant main dans la main, secteur public et privé, que l'on pourra trouver les solutions comme nous l'avons déjà fait ces dernières années avec des outils comme Constructicity.Brussels ou Renolution.Brussels. Nous voulons, grâce à cette collaboration, pouvoir réaliser ensemble ce vieil adage « Quand la construction va, tout va ! ».

# Chiffres Clés de la construction à Bruxelles

## IMPORTANCE ÉCONOMIQUE DU SECTEUR Un secteur essentiel pour l'économie bruxelloise

En 2022, le secteur bruxellois de la construction a généré un chiffre d'affaires de 9,2 milliards d'euros et une valeur ajoutée de 1,8 milliards d'euros.

Le secteur représente 17% des entreprises bruxelloises, 9,7% des personnes actives occupées à Bruxelles et 2,3 % de la valeur ajoutée régionale totale.

### Un secteur principalement composé de TPE

Sur les 14.254 entreprises de construction actives (2022), 88% sont des entrepreneurs indépendants et 97% comptent moins de 4 employés ou moins.

TAILLE DES ENTREPRISES DE CONSTRUCTION À BRUXELLES	NOMBRE D'ENTREPRISES
Indépendants	12637
1-4 employés	1161
> 4 employés	456

Source : IBSA

## L'EMPLOI DANS LA CONSTRUCTION Un potentiel d'emploi important

35.000 personnes sont aujourd'hui actives dans la construction à Bruxelles dont approximativement 21% d'ouvriers, 24% d'employés et 55% d'indépendants (chiffres INASTI et ONSS). Une étude récente de Bruxelles Environnement avance la création de 8000 emplois directs et indirects dans notre secteur nécessaires afin de mettre en œuvre la stratégie de rénovation énergétique (Renolution. brussels).

Enfin, les derniers chiffres d'Actiris démontrent bien que le nombre d'offres d'emplois augmente fortement ces dernières années.

ANNÉE	NOMBRE D'OFFRES D'EMPLOIS*
2018	845
2019	791
2020	971
2021	1078
2022	1366

\*Une offre peut contenir plusieurs postes vacants

Source : Actiris





### Un taux de rénovation actuel clairement insuffisant

Le taux de rénovation actuel moyen est estimé à 1% par an et l'objectif de la stratégie de rénovation est d'atteindre un taux de rénovation de 3%. En se référant au plus de 500.000 logements encore à rénover, il faudrait lancer en moyenne 50 rénovations par jour à Bruxelles.

### Un investissement important est nécessaire

Le coût de l'investissement pour rénover le parc résidentiel bruxellois avait été estimé à 30 milliards d'euros en 2019. Les coûts de la construction ont fortement évolué depuis, ce montant devrait donc être réestimé. La Région de Bruxelles-Capitale aura investi dans le courant de la législature via Renolution.brussels plus de 415.000 millions d'euros, particulièrement pour soutenir les ménages dans leurs travaux de rénovation. Nous savons que ces investissements ont un effet de levier important, c'est pourquoi il est primordial de poursuivre l'augmentation des investissements.

ANNÉE	BUDGET RENOLUTION (MILLIONS D'EUROS)
2019	23
2020	38
2021	63
2022	79
2023	104
2024	110

Source : RENOLUTION

## LE LOGEMENT ET LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

### Plus de locataires que de propriétaires

Au contraire des deux autres régions, les locataires sont plus importants en Région de Bruxelles-Capitale. En effet, 60% de la population sont locataires et 40% sont propriétaires de leur bien.

### Plus de 500.000 logements devront encore être rénovés

Bruxelles compte près de 600.000 logements. 93% des logements datent d'avant 1981 et la consommation moyenne s'élève à 293 kWh/(m<sup>2</sup>.an). Pour atteindre les objectifs européens et bruxellois, cette consommation doit diminuer drastiquement pour arriver à une consommation énergétique moyenne de 100 kWh/(m<sup>2</sup>.an) par logement. En tout, c'est donc plus de 500.000 logements qui devront encore être rénovés d'ici 2050.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE DES CERTIFICATS PEB	CONSOMMATION ÉNERGIE PRIMAIRE (KWH/M2.AN)	RÉPARTITION PAR LOGEMENT
A	45	0,76%
B	46-95	5,48%
C	96-150	10,96%
D	151-210	18,32%
E	211-275	19,52%
F	276-345	14,28%
G	>345	30,08%

Source : Bruxelles Environnement, 2021

# Priorités Bruxelloises

## 01 Transition énergétique et circulaire du secteur de la construction

La transition énergétique et circulaire des bâtiments est, particulièrement dans une ville Région comme Bruxelles, un enjeu crucial pour l'avenir de notre planète et de nos sociétés. Il ne faut plus démontrer que le secteur de la construction joue un rôle clé dans cette transition en raison de son importance économique et de son impact environnemental. Les entreprises de la construction sont en grande majorité des TPE/PME, qui ont besoin d'être accompagnées et guidées dans cette transition pour pouvoir anticiper et s'adapter aux nouveaux enjeux.

Ce défi important a pu être transformé en opportunité pour la RBC étant donné que cet enjeu énergétique est aujourd'hui devenu un atout important de la Région. Les compétences en matière de PEB et de circularité des entreprises bruxelloises sont d'ailleurs très régulièrement mis en avant, notamment dans le cadre des missions économiques à l'étranger. Bruxelles peut en effet se targuer d'être passée, en quelques années seulement, de l'un des plus mauvais élèves de la classe en matière de performance énergétique à l'un des meilleurs. Plusieurs facteurs ont contribué à cette fulgurante transformation. On peut certainement dire que la vision long terme de la réglementation combinée à l'Alliance Environnement Emploi et de son axe construction durable ont permis au secteur d'être conscientisé, de s'informer et de se former afin de développer les compétences nécessaires pour répondre aux nouveaux enjeux.

C'est pourquoi le secteur de la construction a décidé, dès le départ, de rejoindre l'initiative de la nouvelle Alliance Renovation.brussels. L'ambition était d'une part de poursuivre la transition énergétique et circulaire des bâtiments et des entreprises du secteur de la construction initiées par l'Alliance Environnement Emploi et le PREC (Plan Régional d'Économie Circulaire) mais également de répondre aux objectifs européens toujours plus ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Un autre enjeu important était également de conserver et de continuer à développer l'avance que les acteurs du secteur de la construction avaient pu acquérir tant en matière de PEB que de circularité.

Cette nouvelle alliance est très positive pour le secteur pour plusieurs raisons :

- ☑ C'est un réel partenariat public-privé, qui place les partenaires sociaux sectoriels dans la mise en œuvre concrète de l'alliance étant donné leur participation à la Cellule Opérationnelle de l'Alliance.
- ☑ C'est le développement d'une vision long terme, les premières obligations réellement contraignantes pour les bâtiments existants arrivant à l'horizon 2033, ce qui laisse l'occasion tant aux propriétaires de bâtiments qu'aux acteurs du secteur de se préparer et d'anticiper l'arrivée de ces obligations.
- ☑ C'est un lieu de discussion entre de nombreux acteurs tant privés que publics qui permet la coordination et la cohérence de différentes politiques publiques qui ont parfois pu être contradictoires et ralentir la mise en œuvre des ambitieux objectifs de la Région en la matière. En effet dans cette alliance sont abordés tant les thématiques de la performance énergétique des bâtiments que la circularité, la logistique, le financement, l'urbanisme et le patrimoine, ou encore les enjeux de formation et d'emploi que cette rénovation énergétique va générer.

C'est également dans cet esprit que le projet Buildcircular.Brussels s'est développé pendant la crise du COVID afin de soutenir les entreprises et de leur permettre de se relancer grâce à la circularité. Et c'est une mission réussie, en un peu plus de deux ans, ce projet a déjà pu engranger des résultats très concrets et encourageants. A ce jour, sur plus de 2000 entreprises contactées, près de 670 se sont déjà engagées dans une dynamique circulaire et plus de 150 d'entre elles ont déjà suivi au moins un accompagnement. Des dizaines d'entre elles ont également suivi des formations circulaires pour leurs travailleurs. Buildcircular.brussels a été présenté à de nombreuses reprises au niveau international, mondial et européen, et est considéré comme une des meilleures pratiques en matière de transition circulaire d'un secteur économique.

Un des éléments de réussite de ce projet est sans aucun doute la proactivité, la personnalisation et la flexibilité qui permet d'offrir des réponses sur mesure aux réalités de terrain que vivent les entreprises, a fortiori les PME et les TPE qui composent en majeure partie le secteur. Ce projet est maintenant complètement intégré dans la dynamique de Renolution.brussels, dans le cadre de l'atelier « Accompagnement de la demande et de l'offre ».

Les projets Renolution.brussels et BuildCircular.Brussels resteront essentiels pour le secteur pour accélérer cette transition, en favorisant l'adaptation des entreprises de la construction aux nouveaux enjeux environnementaux et économiques.

C'est pour toutes ces raisons que le secteur est demandeur de la continuité des politiques publiques dans ce domaine afin de ne pas gaspiller toutes les énergies investies dans ces projets par les nombreux acteurs qui y contribuent. Le secteur désire rester un partenaire du futur Gouvernement pour mettre en œuvre la rénovation énergétique de la Région et la transition économique des entreprises du secteur vers la circularité.

### EMBUILD.BRUSSELS DEMANDE DONC :

- ☑ Le maintien de la dynamique d'Alliance Renolution.brussels et le partenariat Public-Privé sur le long terme au travers des différents gouvernements.
- ☑ Le maintien du projet BuildCircular.Brussels afin de favoriser la transition des entreprises vers plus de circularité et les préparer aux changements législatifs à venir de manière proactive, constructive et positive.



**« Face aux enjeux de la rénovation durable et circulaire du bâti bruxellois, nous devons consolider la stratégie RENOLUTION au travers d'un partenariat Public-Privé fort et vertueux. »**



# 02 Simplification administrative pour une gestion efficiente des chantiers en Région de Bruxelles- Capitale

Les entreprises de construction sont sans aucun doute les entreprises qui sont le plus confrontées à la lourdeur et à la complexité administrative, à tous les niveaux de pouvoir, qui encadrent la réalisation d'un chantier que ce soit en amont, pendant ou en aval de la réalisation dudit chantier, et ce que celui-ci soit simple ou complexe.

Paradoxalement, c'est également le secteur où la taille des entreprises est la plus petite. Plus de 98% des entreprises du secteur sont des TPE et comptent moins de 10 travailleurs. Dans ce cas-là, l'entrepreneur est généralement tous les jours actif sur chantier avec ses travailleurs et ne trouve le temps pour la gestion administrative que le soir, au détriment de sa vie privée et familiale. De moins en moins de jeunes souhaitent d'ailleurs reprendre l'affaire et les horaires de vie de leur parent.

C'est pour ces raisons que la simplification administrative est une demande récurrente du secteur de la construction. Malheureusement, force est de constater qu'aussi bien les démarches administratives que les coûts administratifs en lien avec la gestion d'un chantier sont de plus en plus lourds d'année en année. Pire, il arrive même que, sous couvert d'une volonté de simplification administrative, les procédures se complexifient et les coûts augmentent de façon considérable, comme ce fut le cas avec le lancement de la plateforme OSIRIS qui est devenu aujourd'hui le pire cauchemar des entreprises de construction pour réaliser un chantier.

Aujourd'hui nous n'avons plus le choix. La simplification administrative est devenue indispensable tant pour la survie du secteur de la construction que pour permettre à la Région d'atteindre les nombreux objectifs de transition économique et énergétique ou encore d'accessibilité du logement à Bruxelles. La complexité administrative entraîne de nombreux retards dans l'obtention de diverses autorisations de chantiers ou des permis d'urbanisme, ce qui a pour conséquence de ralentir les travaux, de bloquer les chantiers et d'augmenter de façon artificielle les coûts de construction. De plus, le manque de transparence et de

clarté dans les processus administratifs conduit également à des erreurs ou des malentendus, ce qui augmente encore les coûts, d'autant plus que les administrations sont de moins en moins enclines au dialogue et préfèrent verbaliser directement.

Il est important de noter que selon nos dernières comparaisons des coûts de construction dans les trois régions de Belgique, construire à Bruxelles coûte plus de 15% plus cher qu'en Flandre et 25% plus cher qu'en Wallonie! Ces surcoûts s'expliquent par de nombreux facteurs tels que la mobilité ou le contexte citadin et le manque de place, mais malheureusement également par un grand nombre de taxes, charges et frais administratifs propres à la Région de Bruxelles-Capitale et aux 19 communes qui la composent. À titre d'exemple, nous pouvons citer la LEZ, les frais de dossier pour la déclaration de classe 3 « installation de chantier », les frais de dossier Osiris, la taxe communale pour occupation de la voirie, la taxe communale sur les bâches de chantier, etc...

Selon de nombreuses entreprises du secteur, nous sommes en train de passer un dangereux cap à Bruxelles, avec dans certains cas plus de 50% des coûts de construction des projets qui ne sont plus directement liés au salaire des travailleurs des chantiers et aux coûts des matériaux !

Deux exemples concrets relatifs à OSIRIS et l'occupation de la voirie :

- ☑ Certaines entreprises sont obligées d'engager un ou plusieurs équivalent(s) temps plein dans le seul but de gérer les demandes Osiris ;
- ☑ Les taxes d'occupation de la voirie peuvent représenter jusqu'à plus de 10% du coût total de la construction du projet.

Il est important de noter que ces coûts administratifs sont de l'ordre de 10 fois moins importants dans les deux régions voisines ! Par ailleurs, la complexité administrative décourage aussi de plus en plus d'investisseurs potentiels de s'implanter à Bruxelles, car ils perçoivent le processus de

construction comme plus complexe, coûteux et incertain que dans les régions ou pays voisins. Cela conduit à une diminution de l'activité économique dans la ville et à une perte d'opportunités d'emploi pour les habitants de notre ville Région.

Et pourtant, une réelle simplification administrative aidera à promouvoir l'innovation et la durabilité dans le secteur de la construction en permettant une plus grande flexibilité et un processus plus rapide pour les projets de construction. Cela encouragera l'utilisation de technologies plus avancées et de matériaux circulaires, qui peuvent à leur tour réduire les coûts à long terme et améliorer la qualité de vie des habitants.

En cette période de temps très troubles et de dangereuse diminution des marges du secteur qui frôlent les 0% et amènent de nombreuses entreprises vers la faillite, le secteur a un besoin criant et urgent d'un réel électrochoc en matière de simplification administrative. Cette simplification est possible puisqu'à titre d'exemple, Bruxelles Environnement a mis en ligne un formulaire easypermit « déclaration de classe 3 installation de chantier » permettant aux entreprises de remplir facilement et rapidement cette déclaration.

Parallèlement, il faut absolument diminuer :

- ☑ les coûts de dossier des procédures qui sont parfois très élevés au regard du travail réellement effectué par l'administration qui les demande. Il ne faut pas oublier que ces coûts inutiles sont en partie répercutés sur les donneurs d'ordres privés et publics et donc sur le citoyen qui ne devrait pas être la victime de cette complexité administrative qui rend l'acte de construire ou de rénover de plus en plus onéreux, voire inaccessible à certaines personnes suite aux différentes crises que nous venons de vivre et qui ont touché de plein fouet le secteur de la construction.

- ☑ les montants des amendes doivent être pragmatiques et proportionnés à l'erreur de l'entreprise. De nombreux cas montrent que l'administration impose parfois des montants totalement disproportionnés tel que plus de 8.000 € pour un oubli d'affichage d'autorisation de chantier OSIRIS par exemple.
- ☑ les délais d'obtention de certaines autorisations afin de redonner à Bruxelles une certaine attractivité pour les investisseurs et pour les citoyens désireux de s'installer dans la Capitale.

Il faut également limiter les autorisations de chantier au strict nécessaire au regard des impacts potentiel du chantier. Exiger des procédures coûteuses et complexes telles que l'obligation OSIRIS pour des chantiers qui n'ont aucun ou très peu d'impact sur la mobilité est un exemple de mauvaise pratique à supprimer.





**« L’accessibilité du logement pour les Bruxellois passera nécessairement par d’importantes simplifications administratives et une diminution de la rage taxatoire sur les projets immobiliers. »**

La digitalisation peut jouer un rôle important dans la gestion des procédures administratives des chantiers en Région de Bruxelles-Capitale. L’harmonisation, la coordination, la cohérence et la digitalisation complète de l’ensemble des demandes liées à un chantier à Bruxelles permettrait de réduire considérablement les délais et les coûts associés à l’obtention de ces autorisations. Il est également intéressant de noter que la diminution des délais et l’exemption de certains chantiers pour certaines procédures va également avoir un impact très positif tant sur les finances que sur la charge de travail des services publics à tous les niveaux de pouvoir concernés !

Les entrepreneurs pourraient ainsi introduire leur demande en ligne et suivre l’avancement de leur dossier de manière électronique. Cela pourrait se réaliser par la mise en place d’une plateforme de communication et de collaboration qui permettrait aux différentes parties prenantes et administrations impliquées dans les autorisations

nécessaires pour un projet de construction de communiquer et de collaborer plus efficacement, réduisant ainsi les délais et les coûts. A ce sujet, la E-construction Platform mise en place en Estonie est un exemple de réussite efficace et rapide sur le sujet. Attention que cette digitalisation ne fonctionnera pas si elle n’est pas accompagnée d’une réelle réflexion en vue de simplifier les procédures.

C’est pour ces raisons que le secteur de la construction demande la mise en place, dès le début de la législature, d’une réflexion pour rassembler, simplifier et digitaliser l’ensemble des procédures liées aux chantiers de construction pour toutes les matières régionales et communales. Embuild.brussels, en collaboration avec Buildwise, se posent en partenaire de la Région dans ce domaine, notamment pour le lancement d’un projet pilote qui permettrait de définir rapidement les enjeux, les atouts et les limites d’un tel système.

**C’EST AINSI QU’EMBUILD.BRUSSELS DEMANDE AU PROCHAIN GOUVERNEMENT :**

- ☑ La diminution des délais de délivrance des PU grâce notamment à la systématisation de la procédure électronique et l’utilisation des dernières technologies disponibles telle que l’intelligence artificielle ;
- ☑ La suppression des procédures OSIRIS pour les chantiers qui n’ont pas d’impact significatif sur la mobilité et la simplification de la procédure Osiris pour les autres chantiers ;
- ☑ La suppression des coûts de dossier OSIRIS ;
- ☑ Des amendes OSIRIS raisonnables et proportionnelles aux manquements des entreprises ;
- ☑ La mise en place d’un guide pratique destiné aux entreprises de construction ayant pour but de lister les démarches à réaliser avant, pendant et après un chantier avec des liens (internet) direct vers les services ad-hoc si ceux-ci ne sont pas centralisés qui permet de connaître le coût exact de chaque autorisation pour faciliter l’estimation du coût d’un chantier vis-à-vis des donneurs ordre publics ou privés par les entrepreneurs.
- ☑ La mise en place d’un projet pilote de plateforme unique (en prenant pour inspiration le modèle estonien de E-Construction platform) pour toutes les demandes et autorisations liés aux chantiers de construction en RBC.

# PROGRESS. TOGETHER.



“

« Il faut renforcer Construcity et la formation en alternance, qui permettront d'activer et de former une main-d'œuvre qualifiée et motivée, dont le secteur a un énorme besoin. »

# 03 Renforcer la visibilité des filières construction et favoriser une insertion professionnelle durable des Bruxellois dans le secteur

La construction connaît depuis plusieurs années une importante pénurie de main d'œuvre. Cette pénurie concerne la quasi-totalité des métiers de notre secteur. Elle repose sur un problème tant quantitatif, trop peu de personnes intéressées, que qualitatif, les candidats n'ont souvent pas les qualifications suffisantes pour répondre aux besoins de nos entreprises.

Le vieillissement de notre force de travail et la trop grande rotation du personnel dans le secteur aggravent cette pénurie. Nos ouvriers expérimentés partent à la pension et ne peuvent plus transmettre de manière optimale leur connaissance aux jeunes ouvriers. De plus, notre secteur, pourtant en pleine révolution digitale et circulaire, est encore trop souvent victime de fausses idées et de clichés qui ont la peau dure. Ce problème d'image représente une barrière qui empêche de nombreux jeunes à se lancer dans une formation en construction. De plus, quand la motivation existe chez les jeunes, les parents souvent mal informés, finissent généralement par les en dissuader.

Dans ce contexte déjà compliqué, le secteur bruxellois de la construction doit faire face depuis quelques années à de nombreux défis. Rénovation.brussels, les plans de relance, le green deal, le vieillissement important du bâti bruxellois ... Plus de la moitié des bâtiments bruxellois ont été construits avant la seconde guerre mondiale et pour plus de 40.000 d'entre eux, il s'agit de biens classés ou sur liste de sauvegarde.

Ce manque de ressources humaines est de nature à mettre à mal l'activité économique du secteur, mais aussi l'atteinte d'objectifs publics majeurs tels que l'objectif de faire de Bruxelles une ville neutre en carbone à l'horizon 2050. Face à ces enjeux, le secteur de la construction bruxellois doit engager de nombreux nouveaux travailleurs chaque année et s'assurer que ceux-ci puissent faire face aux exigences en termes de rénovation énergétique et de rénovation du patrimoine alors que les entreprises peinent déjà à trouver les plus de 1000 nouveaux travailleurs qu'elles doivent engager chaque année, rien qu'à Bruxelles.

Pour faire face à ce défi complexe, Embuild.Brussels et

ses partenaires agissent de différentes manières. Le Pôle Formation Emploi (PFE) du secteur de la construction, Construcity.brussels, est une avancée fondamentale en la matière. Il est l'organe opérationnel par excellence. L'objectif de ce partenariat public-privé est d'accompagner toute personne intéressée par le secteur de la construction. Son rôle consiste donc à informer, sensibiliser et promouvoir les métiers de la construction. Un autre objectif de ce pôle est de rassembler et mutualiser les efforts et infrastructures de tous les acteurs, tant publics que privés, qui sont actifs dans la formation, l'enseignement et l'emploi pour le secteur de la construction à Bruxelles.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, grâce à un soutien de la COCOF, le projet transition d'Embuild.Brussels favorise le soutien à la formation professionnelle auprès des jeunes en Région de Bruxelles-Capitale. L'objectif est la mise à l'emploi des jeunes demandeurs d'emploi tout en assurant la compétitivité des entreprises bruxelloises de construction directement concernées par le développement d'une offre de formation de qualité adaptée à leurs besoins. Ce projet porte sur 4 missions principales :

- ☑ Favoriser le matching entre les jeunes en formation en alternance et les entreprises bruxelloises de construction et les accompagner dans la prise en charge de ces derniers.
- ☑ Favoriser la transition professionnelle de ces jeunes vers un emploi durable dans le secteur.
- ☑ Favoriser les rencontres et partages d'expériences en matière de transition professionnelle.
- ☑ Accompagner les apprenants en fin de formation vers l'entrepreneuriat.

Embuild.Brussels, tout comme les autres partenaires sociaux sectoriels, soutient l'alternance comme la filière d'excellence pour la formation en construction. Notre inspiration est le modèle de formation suisse basé sur l'enseignement à l'école, la pratique en entreprise formatrice et la spécialisation en centre de formation sectoriel. Nous sommes convaincus que l'alternance est la meilleure voie pour amener vers un emploi durable et de qualité dans le secteur.



La création d'une infrastructure de formation pratique au sein de Construcity.brussels permettra d'améliorer encore les formations pratiques de tous type à Bruxelles. Ce centre qui sera situé à Berchem-Sainte-Agathe sera également un point de rencontre important entre les chercheurs d'emplois, les ouvriers actifs et les apprenants. Il permettra d'établir plus facilement des ponts entre l'apprentissage et le monde du travail. Avec des outils de formation à la pointe, il permettra aux élèves de se spécialiser et d'être prêts à relever les défis sociétaux bruxellois avec les dernières techniques et technologies de construction plus durables et digitales.

La construction a lancé une ambitieuse campagne de communication intitulée « Nous Construisons Demain » visant à promouvoir l'image du secteur, à dissiper les idées reçues et à augmenter l'insertion professionnelle des travailleurs

dans le secteur. Cette campagne vise également à attirer des travailleurs potentiels, y compris les jeunes et les personnes en reconversion professionnelle.

Des initiatives d'accompagnements et de mises en relations de tous les acteurs de la chaîne de construction voient le jour. Afin de préparer au mieux les professionnels et leurs futurs ouvriers au défi énergétique, le projet Build Circular a été créé. Dans une même optique, afin de veiller à la préservation du patrimoine architectural et d'utiliser ce dernier comme vecteur pour attirer plus de personnes vers les métiers de la construction, nous sommes occupés à lancer le Réseau Patrimoine. Une ambition de ce réseau sera également de concilier les enjeux énergétiques avec la préservation du patrimoine bruxellois.

**Dans ce contexte, pour renforcer la visibilité des filières construction et favoriser une insertion professionnelle durable des Bruxellois dans le secteur, Embuild.Brussels demande aux prochains gouvernements :**

- ☑ D'améliorer les partenariats Ecole-Secteur-Entreprise, notamment par une participation plus active de l'enseignement au sein du PFE Construcity.brussels;
- ☑ De maintenir la dynamique sectorielle engagée par le Gouvernement bruxellois avec les accords-cadres et d'impliquer d'avantage les fédérations sectorielles dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'enseignement, de formation et d'emploi ;
- ☑ De promouvoir l'alternance comme le chemin à privilégier pour accéder à un emploi durable et de qualité dans le secteur de la construction, notamment par la revalorisation des diplômes et des accès aux études supérieures possibles pour cette filière ;
- ☑ De maximiser la pratique et l'intégration en entreprise dans les autres types de formations afin de répondre plus efficacement aux besoins des entreprises ;
- ☑ De soutenir les initiatives d'accompagnements et de mises en relations de tous les acteurs de la chaîne de construction pour répondre aux enjeux de préservation du patrimoine.

# 04 Garantir l'accessibilité des logements, un enjeu sociétal pour une rénovation durable et circulaire du bati bruxellois

Le logement est le premier poste de dépenses des ménages bruxellois, le plus élevé des trois Régions du pays, avec 35% des dépenses annuelles moyennes, et surtout celui qui croît le plus rapidement. Conséquence, l'exode des ménages, qui ne se limite plus à la périphérie bruxelloise, est un phénomène réel et inquiétant ! Ce dernier s'est accentué ces derniers mois avec la crise sanitaire et la crise énergétique, et ceci avec plus de 45.000 ménages bruxellois qui ont quitté le territoire bruxellois, appauvrissant ainsi la Région de Bruxelles-Capitale. Le Gouvernement bruxellois entend garantir l'accès au logement à un coût raisonnable, tant au niveau des locataires que de l'accès à la propriété. La propriété permet néanmoins de mieux fixer les ménages en ville.

Avec une hausse de 34% des prix des logements neufs et de 30% des prix des logements existants de 2014 à 2021 (source Statbel) – soit bien plus que l'indice des prix à la consommation sur les mêmes sept années –, la « flambée des prix » du marché immobilier est unanimement reconnue comme inquiétante. A cela s'ajoute un phénomène spécifique à Bruxelles : la diminution drastique du nombre d'appartements neufs mis en vente. L'offre est passée de 2.000 unités en 2020 à 700 fin 2022.

Entre la fin 2021 et 2022, nous constatons une nouvelle hausse des prix de construction de plus de 10 % intégrant notamment l'augmentation des coûts des matériaux (+ 20%), de l'inflation due principalement à l'explosion des coûts de l'énergie ainsi que de l'indexation des salaires. De plus, la hausse très importante des taux des crédits hypothécaires de ces derniers mois – les taux longs sont passés de - 0.15 % en 2020 à + 4 % fin 2022 – impacte directement l'accessibilité financière aux projets de logement des ménages, qu'ils soient acquisitifs ou locatifs par l'impact que subiront les investisseurs) et/ou leurs besoins en fonds propres.

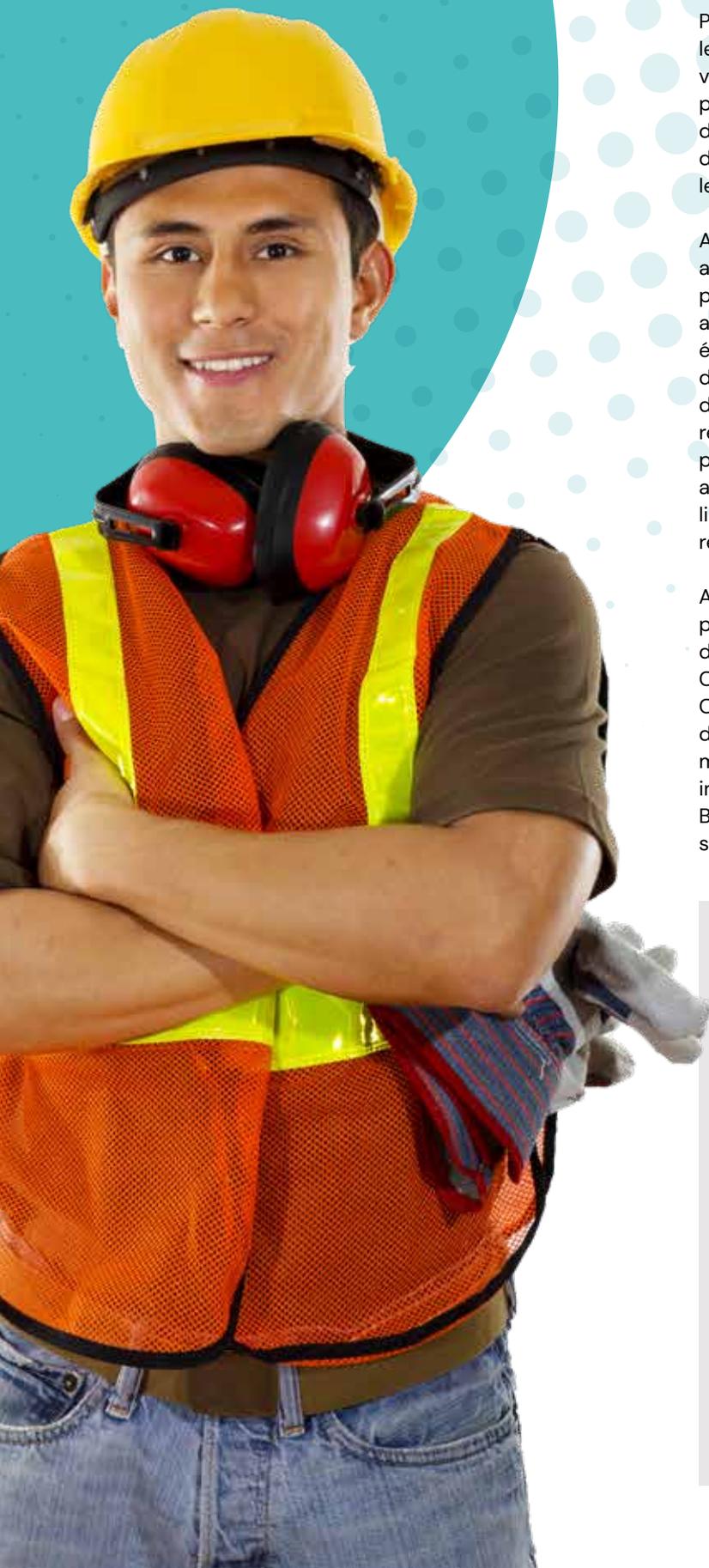
De fait, les ménages bruxellois sont donc piégés par l'effet « ciseau » entre le revenu moyen et les prix immobilier comme ceux de la construction et de la location. En effet, Bruxelles

connaît également une importante hausse des loyers depuis une vingtaine d'années. Cette augmentation dépasse largement l'augmentation du coût de la vie : tous les 10 ans, depuis la création de la Région, les loyers augmentent de 20 % au-delà de l'inflation.

Considérant l'effet ciseau entre l'évolution des prix de la construction/des loyers et le revenu moyen des ménages qui ne suit pas, la maîtrise des coûts de construction et de rénovation apparaît comme une nécessité sociétale. Et ce pour préserver tant l'accessibilité au logement que la compétitivité des entreprises de construction. En effet, afin de garantir cette accessibilité à la construction neuve ou à la rénovation, les entreprises de construction ont dû internaliser une partie de ces augmentations, et ceci au détriment de leurs marges.

L'analyse des raisons à la base de la hausse des coûts de la construction au cours des années 2014 – 2022 fait apparaître qu'elle résulte pour une part de la hausse des coûts des matériaux et de l'énergie et pour une part de l'impact d'exigences réglementaires intervenues dans l'intervalle. Cela étant, et vu que l'ampleur du phénomène impose une approche de court terme, il est nécessaire de limiter urgemment toutes les nouvelles contraintes réglementaires qui impactent le coût du logement pour éviter que l'écart par rapport au revenu des ménages ne se creuse encore davantage.

Parmi ces exigences réglementaires non/peu productives, nous devons pointer en premier lieu la nécessité d'une réforme profonde de la réglementation urbanistique, et ceci via un Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pragmatique et visionnaire. En effet, un changement de paradigme est nécessaire pour faciliter/accélérer la délivrance de permis, aujourd'hui la Région de Bruxelles-Capitale est la région avec la durée d'obtention la plus longue, tout en consolidant la sécurité juridique des projets, et in fine la maîtrise du risque financier des investisseurs et des candidats bâtisseurs ou à la rénovation.



Par ailleurs, les instruments fiscaux que représentent les charges d'urbanisme et les taxes d'occupation de la voirie doivent être pilotés avec efficacité, et de manière proportionnée par rapport aux projets, et ceci afin de rentrer dans une dynamique productive et d'amélioration du cadre de vie des concitoyens bruxellois, sans mettre en difficulté les TPE/PME bruxelloises

A noter également qu'une attention particulière devra être apportée sur le renforcement des normes de construction plus contraignantes, qui risquent d'accentuer l'envolée actuelle des coûts de la construction/rénovation. Il ne peut évidemment être question de renoncer à la mise en œuvre de mesures qui ont leur utilité par ailleurs. La question est davantage de prévoir une transversalité et une progressivité réaliste de leur mise en œuvre ou, en d'autres termes, de prévoir des périodes de transition suffisantes, et ceci pour accompagner les acteurs de la filière construction tout en limitant l'impact sur les coûts de la construction et de la rénovation durable et circulaire.

Aujourd'hui, de nombreux partenariats entre des acteurs privés et publics en matière de production de logement donnent de bons résultats tels que par exemple avec Citydev et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Outre le rôle d'exemplarité des pouvoirs publics dans la production de logement sociaux et à destination des ménages à faibles revenus, ces partenariats nécessitent des investisseurs privés qui désirent investir dans la Région de Bruxelles-Capitale et qui s'attendent donc à une certaine stabilité dans leurs investissements.

#### C'EST POURQUOI EMBUILD.BRUSSELS :

- ☑ Recommande de continuer l'approche positive et partenariale engagée par le gouvernement actuel dans le cadre de la construction des logements sociaux.
- ☑ D'éviter à tout prix de prendre des mesures qui accentueraient encore l'augmentation disproportionnée et non productive des coûts de la construction et de la rénovation.
- ☑ De diminuer les charges et les coûts administratifs sur les chantiers, ce qui aura une influence directe sur le coût du logement.
- ☑ De diminuer la durée des procédures de délivrance des permis d'urbanisme pour la construction de logements neufs, ce qui augmentera d'une part l'investissement et, d'autre part, permettra d'en réduire le coût tout en augmentant la sécurité juridique.

# 05 Les smart building et les smart cities, des atouts au service de sa ville, de ses entreprises et de ses citoyens

Un **bâtiment intelligent**, ou smart building, est un bâtiment qui utilise des technologies connectées à internet pour améliorer la performance, l'efficacité énergétique, la sécurité et le confort de ses occupants. Les bâtiments intelligents utilisent notamment des systèmes de contrôle automatisés pour surveiller et gérer l'éclairage, le chauffage, la climatisation, la ventilation, la sécurité, et d'autres systèmes de bâtiments.

Ces technologies permettent aux occupants du bâtiment (ou à son intelligence artificielle) de contrôler leur environnement, de gérer leur consommation d'énergie via leur smartphone. Les bâtiments intelligents peuvent également utiliser des capteurs pour collecter des données sur l'utilisation de l'espace, la qualité de l'air, les niveaux de bruit et d'autres indicateurs, qui peuvent être utilisés pour optimiser les performances du bâtiment ou en améliorer la rentabilité économique (bureaux et salles de réunion partagées par exemple).

C'est en intégrant des solutions de gestion énergétique que le smart building répond aux besoins des occupants du bâtiment tout en prenant en compte des enjeux liés au développement durable et aux défis climatiques. Grâce à l'installation d'un smart grid basé sur l'IoT (Internet des Objets) et l'intelligence artificielle, le bâtiment intelligent optimise la consommation énergétique, tout en favorisant la sécurité et le confort de ses occupants.

Les **villes intelligentes**, ou smart cities, sont des villes qui utilisent les technologies de connectivité d'internet pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants, favoriser l'innovation au niveau économique, optimiser les ressources et réduire leur empreinte carbone. Elles connectent les différents systèmes et infrastructures urbaines, permettant ainsi une gestion plus efficace et durable de la ville.

Les avantages des smart cities sont nombreux, notamment :

- ☑ Une mobilité plus efficace : les systèmes de transport intelligents permettent d'optimiser la circulation et de réduire les temps de trajet, les émissions polluantes et la consommation d'énergie.

- ☑ Une meilleure qualité de vie : les systèmes de gestion des déchets, de l'eau, de l'énergie et de l'air permettent d'améliorer la qualité de l'environnement et de la santé des habitants.
- ☑ Une économie plus compétitive : les smart cities peuvent attirer des entreprises innovantes et des talents grâce à leur environnement de travail et de vie attractifs.
- ☑ Une gouvernance plus transparente et participative : les plateformes numériques permettent aux citoyens de participer à la prise de décision et de donner leur avis sur les politiques urbaines.

La connectivité des bâtiments et des infrastructures urbaines, la gestion de ces données, la cybersécurité, et, autrement dit, le développement de systèmes urbains intelligents, sont des thématiques fondamentales pour l'avenir des villes dans la transition vers des modes de vie plus durables et intelligents. A l'heure actuelle, les différents acteurs qui sont concernés développent leurs solutions sans qu'il y ait une vision globale et intégrée. La communication entre les acteurs est limitée et ils agissent en silo. Cela mène à des systèmes qui ne sont souvent pas interopérables, voire qui ne communiquent même pas entre eux. La ville circulaire de demain devra être intelligente et nécessitera une communication optimale entre les différents acteurs et technologies des bâtiments et des villes.

D'autres pays ont lancé des plateformes d'échange entre les différents acteurs, tant publics que privés, autour du smart building et des smart cities. La Smart Buildings Alliance for Smart Cities (SBA) en France en est un exemple éloquent. Créée en 2012, cette alliance regroupe des acteurs de toutes les thématiques concernées par le smart : industriels, bureaux d'études, architectes, promoteurs, constructeurs et installateurs, intégrateurs, sociétés de services, aménageurs (notamment publics) ou encore les start-up innovantes. L'objectif est de permettre à ces entreprises de contribuer ensemble à développer la filière du Smart Building et à élever le débat. Cela permet de développer des solutions qui sont interconnectées de manière efficace et intelligente, au service des utilisateurs finaux (propriétaires, usagers, collectivités) dont les besoins sont pris en compte dès le départ.

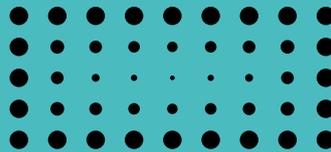


#### EMBUILD.BRUSSELS PROPOSE DONC :

- ☑ De développer la thématique des smart building et des smart cities au sein de l'alliance Renovation.brussels
- ☑ De favoriser la création d'une plateforme d'échange pour désilotter les discussions et les visions sur le smart en RBC



Progress. Together.



**Embuild**  
.BRUSSELS

[www.embuild.be](http://www.embuild.be)