

**Embuild**

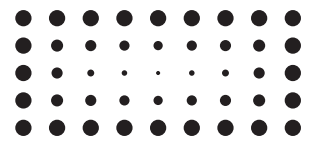
**MIEUX CONSTRUIRE ENSEMBLE  
POUR UN FUTUR DURABLE  
EN EUROPE**



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



Progress. Together.



**Embuild**

# Table des matières

---

|   |    |
|---|----|
| <b>Préface</b> .....  | 4  |
| <b>Les défis de la construction en quelques chiffres</b> ...  | 6  |
| <b>1. Le secteur de la construction au service des enjeux climatiques</b> .....                                   | 8  |
| <b>2. Garantir la compétitivité du secteur grâce à des conditions de concurrence saine</b> .....                  | 14 |
| <b>3. Les investissements publics au chevet des logements et des infrastructures abordables et durables</b> ..... | 18 |





# 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.

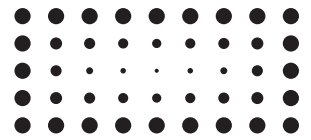
Le secteur de la construction et de l'installation a un rôle clé à jouer dans l'avenir que nous allons créer ensemble. Il est plus innovant et durable que jamais : il recourt à de nombreuses nouvelles technologies et techniques de pointe,

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 de la prospérité.

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 ambitieuse pour toute la Belgique 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 européennes du secteur de la construction et de l'installation.**

Toutes les informations relatives au memorandum fédéral et aux trois memoranda régionaux sont consultables sur le site internet [www.mieuxconstruireensemble.be](http://www.mieuxconstruireensemble.be).

Bonne lecture !

**Niko Demeester**  
*Administrateur délégué*

**Thomas Scorier**  
*Président Embuild*

# Les défis de la construction en quelques chiffres

La construction est un secteur clé de l'économie européenne qui cristallise les grands enjeux actuels : transition écologique, souveraineté industrielle, pouvoir d'achat du citoyen.

Le secteur de la construction est effectivement l'un des secteurs clés de l'Union européenne. Pas moins de 11,6% des ressources de l'économie sont affectées à des investissements de construction, alors que la réalisation des travaux de construction génère 5,6% de la valeur ajoutée de l'Europe des 27. Elle occupe plus de 14 millions de personnes, rien qu'en emplois directs soit 6,7% de l'emploi total. Le secteur de la construction compte également 3,7 millions d'entreprises (dont 94% de micro-entreprises), c'est-à-dire 12,2% de l'ensemble des entreprises européennes. La performance des entreprises de construction est, par cela, primordiale pour l'emploi et la stabilité économique de l'Union européenne.

Le secteur de la construction est également un contributeur essentiel à la transition écologique. L'impact des bâtiments sur l'environnement ne peut, en effet, pas être négligé. Les bâtiments sont responsables d'environ 40% de la consommation totale d'énergie et de 33% des émissions de gaz à effet de serre. Le secteur de la construction nécessite, par ailleurs, une quantité considérable de ressources : il est à l'origine d'environ 50% de l'extraction de matériaux et de près de 30% de l'utilisation d'eau potable. Il engendre également de plus de 35% des déchets. L'objectif de la Commission européenne de décarboner son parc immobilier d'ici à 2050, est d'autant plus ambitieux qu'aujourd'hui 75% de celui-ci est considéré comme étant inefficace énergétiquement. Le secteur de la construction détient, en conséquence, un énorme potentiel de participation aux objectifs climatiques.







Les entreprises de construction européennes doivent faire face à la concurrence grandissante d'entreprises de pays tiers et notamment chinoises. En effet, au cours des vingt dernières années, le chiffre d'affaires des entreprises de construction chinoises à l'étranger a quadruplé, passant de 7 % à 28 % : au détriment de leurs concurrentes européennes. Les conditions concurrentielles dont peuvent bénéficier ces entreprises ont contraint de nombreuses entreprises de construction européennes à quitter complètement le marché de certains pays et à céder des projets d'infrastructures stratégiques. En équipant les entreprises de construction de conditions de concurrence saines, c'est l'économie de l'Union européenne dans son entièreté qui sera plus performante.

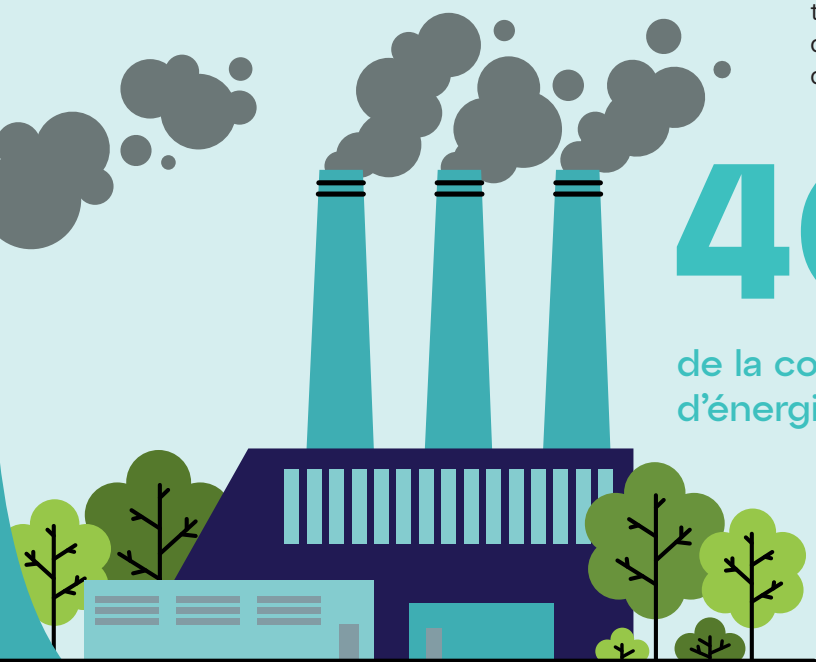
# 33%

des émissions de CO2  
vient des bâtiments

L'accès à la propriété s'est fortement détérioré ces dernières années. Alors qu'entre 2010 et 2021, le prix d'un logement neuf a augmenté de près de 30% en Belgique, les salaires n'ont augmenté que de 1,5%. L'inflation en 2022, sans précédent depuis juin 1975, n'a fait que renforcer cette problématique. Il est dès lors essentiel de mettre en place des solutions de financement abordables pour des logements abordables. La digitalisation et l'innovation du secteur sont incontournables à cet égard. Elles présenteraient d'autres avantages non-négligeables, tels qu'une amélioration de la sécurité et de la collaboration sur toute la chaîne de valeur, mais également une atténuation des risques et des erreurs. C'est la qualité des bâtiments et des infrastructures dans leur ensemble qui sera améliorée.

# 40%

de la consommation totale  
d'énergie



# 01 Le secteur de la construction au service des enjeux climatiques

## 1.1 CONSTATS – La décarbonation des bâtiments, levier majeur de la lutte contre le changement climatique

### UN OBJECTIF EUROPÉEN AMBITIEUX : UN PARC IMMOBILIER ZERO CARBONE EN 2050

Les ressources naturelles s'épuisent et les prix de l'énergie s'envolent : l'impact de l'activité humaine sur le changement climatique n'est plus à prouver : inondations, feux de forêts et canicules deviennent de plus en plus fréquents. Ces phénomènes vont, sans aucun doute, encore s'aggraver dans les années à venir.

Pour faire face à ces phénomènes, la COP21 a fixé comme objectif mondial une limitation du réchauffement climatique entre 1,5°C et 2°C d'ici à 2100. Dans cette lignée, l'Union européenne s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 55% d'ici à 2030 et à atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050.

Afin d'honorer ces engagements, la Commission européenne souhaite, notamment, parvenir à un parc immobilier entièrement décarboné d'ici à 2050. Cette intention est motivée par deux éléments principaux. D'une part, les bâtiments sont les plus gros contributeurs aux émissions carbone européennes. D'autre part, la décarbonation des bâtiments constitue une opportunité économique et sociale unique. Ces objectifs sont d'autant plus ambitieux que l'empreinte carbone des bâtiments est considérable. Non seulement, les bâtiments sont responsables d'environ 40% de la consommation totale d'énergie et de 33% des émissions de gaz à effet de serre. Mais, le secteur de la construction nécessite également une quantité considérable de matériaux : il est à l'origine d'environ 50% de l'extraction de ressources et est responsable de plus de 35% de la production de déchets.

### LA DÉCARBONATION DU PARC IMMOBILIER, UNE OPPORTUNITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE UNIQUE

Cette consommation d'énergie peut être fortement réduite par l'amélioration du niveau d'efficacité énergétique actuel des bâtiments. En effet, la Commission européenne estime

que 80% du parc immobilier est inefficace sur le plan énergétique et que 50% du parc immobilier est considéré comme étant le moins performant énergétiquement.

Les investissements destinés à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments s'accompagnent d'importantes économies directes et indirectes qui permettent de compenser les coûts. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments permet également la réalisation d'objectifs sociaux : les conditions de vie dans les logements les moins performants sont améliorées et la pauvreté énergétique est atténuée.

La rénovation des bâtiments publics cristallise deux enjeux importants : la relance des investissements, d'une part et la réalisation des objectifs climatiques de l'autre. Il est nécessaire que les différents niveaux de pouvoirs donnent l'exemple à cet égard : de nombreux bâtiments publics sont de vraies passoires thermiques et devront donc être rénovés d'ici à 2050.

### LES MARCHÉS PUBLICS, OUTIL INCONTOURNABLE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Les dépenses publiques en travaux, biens et services représentent 25,2% du PIB européen. En investissant dans des infrastructures durables et en utilisant des produits issus de l'économie circulaire, les pouvoirs publics participent activement à la réalisation des objectifs environnementaux. Néanmoins, le prix représente trop souvent le critère principal (voire unique) lors de l'attribution de marchés. D'autres critères, tels que les aspects environnementaux et sociaux sont trop peu pris en compte.

Les décideurs politiques doivent saisir l'opportunité que représente la réalisation des objectifs climatiques afin de définir leurs stratégies pour un environnement bâti durable en s'appuyant sur l'expertise des acteurs du secteur de la construction.



“

**La rénovation des bâtiments publics cristallise deux enjeux importants : la relance des investissements d'une part, et la réalisation des objectifs climatiques de l'autre. Il est nécessaire que les différents niveaux de pouvoirs donnent l'exemple à cet égard : de nombreux bâtiments publics sont de vraies passoires thermiques.**



## 1.2 ANALYSES – Une ébauche de cadre législatif ambitieux à élargir pour atteindre un parc immobilier zero carbone

### CATALYSER LES INVESTISSEMENTS DANS LA DÉCARBONATION DES BÂTIMENTS GRÂCE À LA TAXONOMIE

Durant la législature qui s'achève, la Commission européenne s'est attelée à la création d'un cadre financier européen pour la finance durable : la « taxonomie », un langage commun sur lequel se baser pour investir dans des projets 'éco-responsables'. La taxonomie est un outil nécessaire car les investissements publics ne suffiront pas à la réalisation des objectifs climatiques. Il est donc essentiel de mobiliser massivement l'épargne des ménages dans des placements dont la durabilité est clairement identifiée.

Plus de la moitié des activités économiques couvertes par la taxonomie concernent le secteur de la construction : de la rénovation des bâtiments existants, à la maintenance ou encore la construction d'infrastructures durables. Cela nous prouve à quel point le secteur de la construction est la force motrice de la transformation de l'Europe en un continent neutre en carbone d'ici 2050.

La taxonomie permet de classer les activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Elle établit des critères précis permettant de définir le concept de « construction durable ». Une nécessité, tant la compétitivité et l'attractivité du secteur de la construction dépendent dans une large mesure des services de construction durable que nous pourrons offrir. Les entreprises de construction pourront, en conséquence, clairement identifier et développer les activités répondant aux attentes des investisseurs en termes de durabilité

Bien que les grandes entreprises de construction soient les seules qui sont, pour le moment, directement impliquées dans la taxonomie, les entreprises de toutes tailles seront concernées. En effet, toutes les entreprises de construction

ayant bénéficié de financements par des administrations publiques, les banques ou les assurances ou même celles qui effectuent des contrats de sous-traitance pour le compte de grandes entreprises, devront prouver leur conformité avec les critères établis par la taxonomie.

Dans un futur proche, il est également plus que probable que le champ d'application de la taxonomie soit élargi aux marchés publics, aux projets financés par l'Union européenne ou aux produits financiers « verts ».

La réglementation qui entoure actuellement la taxonomie souffre néanmoins de plusieurs limitations. Premièrement, les critères doivent mieux refléter la réalité technique et économique du secteur afin que ceux-ci soient réalistes. A l'heure actuelle, la méconnaissance de la réalité du terrain des organismes qui établissent les critères rendent ceux-ci difficilement applicables. Le secteur de la construction doit être davantage représenté au sein des plateformes d'experts européennes. Deuxièmement, il est essentiel d'assurer une uniformité dans les critères applicables, tant au niveau européen, fédéral et région. En effet, nous devons anticiper l'élargissement de la taxonomie aux marchés publics, aux projets financés dans le cadre de plans d'investissements européens ou encore à tous les projets financés au niveau national, régional ou local.

Finalement, les entreprises, et en particulier les PME doivent pouvoir bénéficier d'un soutien optimal afin d'être préparées aux obligations qui leur incomberont. Nous devons éviter que les formalités nécessaires pour prouver le respect des critères de durabilité ne deviennent trop contraignantes et freinent, en conséquence la transition des entreprises. L'accomplissement de ces trois objectifs permettra à tous les acteurs du secteur de la construction de prendre part à la réalisation des objectifs climatiques.



## ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEUR TRANSITION VERS UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La transition vers une économie circulaire est indispensable à de nombreux égards : contribuer aux défis environnementaux, favoriser la création de nouveaux avantages concurrentiels durables et apporter une réponse à certains défis sociétaux. En effet, puisqu'elle favorise la proximité des acteurs, l'économie circulaire résulte donc en la création d'emplois locaux, mais aussi en une plus grande indépendance envers les pays tiers. Bien que la Belgique soit l'un des leaders mondiaux de l'économie circulaire, une grande partie des développements potentiels du secteur de la construction en la matière reste inexploitée.

Afin de tirer parti de ce potentiel, il est, dans un premier temps, primordial d'assurer la cohérence entre les mesures prises au niveau régional, fédéral et européen, notamment en harmonisant les différentes interprétations qui pourraient être faites des statuts de « sous-produits » et de « fin de déchet ». Cette harmonisation doit permettre d'aboutir à un équilibre entre les différents critères afin d'éviter les flux transfrontaliers massifs de déchets et de ne pas annihiler les filières locales de valorisation. L'amélioration de la valorisation des matières premières doit également aller de pair avec l'élargissement des débouchés des filières de recyclage et de réutilisation.

Bien que la Belgique soit un modèle pour d'autres pays en matière d'économie circulaire, la proposition de révision du règlement sur les produits de construction représente un frein aux développements en la matière. Afin que les entreprises de construction puissent continuer à évoluer dans ce sens, il est nécessaire d'alléger la charge administrative relative au réemploi, en particulier dans le cadre de la désinstallation et de la réutilisation de produits de construction sous peine d'entraver les efforts du secteur en matière de circularité.

D'autre part, les initiatives européennes visant à améliorer l'utilisation sûre, durable et circulaire des terres excavées doivent être ambitieuses. Les procédures de

traçabilité au travers d'un « passeport électronique » doivent être entièrement numérisées et effectuées en totale transparence afin de renforcer la confiance dans la qualité des terres excavées pour que celles-ci puissent être réutilisées dans leur totalité.

La création de ce passeport électronique européen pour les produits ne doit pas représenter une augmentation de la charge administrative pour les entreprises, en particulier pour les PME. Ce passeport doit également permettre de faire le lien entre les différentes initiatives existantes au niveau régional ou national. Compte tenu de l'impossibilité, dans le secteur de la construction, de traiter chaque produit séparément lors des processus de construction, de démolition ou de déconstruction, l'instauration d'un passeport européen pour les produits doit, dans un premier temps, se concentrer sur les produits permettant d'accroître réellement la circularité.

De manière plus globale, les initiatives prises au niveau régional, fédéral et européen doivent permettre d'optimiser les performances tout au long du cycle de vie des bâtiments avec comme objectif l'augmentation de l'espérance de vie des différents types d'actifs immobiliers.







**La transition vers un parc immobilier zéro carbone ne peut se faire sans un soutien massif à la recherche. La réalisation des objectifs climatiques et environnementaux du secteur de la construction dépend en effet de l'amélioration de la performance des matériaux, mais aussi de l'élaboration de nouveaux systèmes et techniques de construction plus performants.**

### **SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS LEUR TRANSFORMATION DIGITALE ET LE DÉVELOPPEMENT DE MATÉRIAUX INNOVANTS**

Le processus de digitalisation du secteur de la construction est un outil pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, la qualité des infrastructures et plus globalement la protection de l'environnement. Il est primordial que la transition numérique soit l'une des priorités politiques de l'Union européenne pour cette nouvelle législature, avec pour objectif le soutien à l'innovation et en particulier au développement de l'intelligence artificielle. Faire de la digitalisation des entreprises l'une des priorités de l'Union européenne pour cette législature lui permettrait également de rattraper le retard accumulé par rapport à certains pays tiers.

Pour finir, la transition vers un parc immobilier zéro carbone ne peut se faire sans un soutien massif à la recherche. La réalisation des objectifs climatiques et environnementaux du secteur de la construction dépend en effet de l'amélioration de la performance des matériaux, mais aussi de l'élaboration de nouveaux systèmes et techniques de construction plus performants.

### **ASSURER DES CONDITIONS ÉQUITABLES SUR LA SCÈNE INTERNATIONALE EN MATIÈRE DE FINANCEMENT DES ÉNERGIES FOSSILES**

Le 4 novembre 2021, dans le cadre de la COP26, la Belgique s'est engagée à orienter son soutien public international vers les énergies durables. Elle a donc pris l'engagement de « mettre fin à tout nouveau soutien public direct au secteur international de l'énergie à base de combustibles fossiles ». Au niveau européen, les Etats membres se sont engagés à déterminer des stratégies nationales afin de mettre un terme aux financements publics directs de projets relatifs à l'énergie fossile d'ici fin 2023.

Hors Union européenne, certains pays tiers ne semblent pas enclins à prendre des engagements similaires : le Canada et les Etats-Unis ont ainsi déjà fait part de leur réticence. Les réglementations concernant la fin du financement des énergies fossiles pourraient créer une distorsion de

concurrence entre les entreprises originaires de pays ayant souscrit à cet engagement et celles originaires de pays ne l'ayant pas fait. En effet, les entreprises originaires de pays n'ayant pas souscrit à l'engagement de mettre fin au soutien public aux énergies fossiles pourront bénéficier des conditions de financement au travers d'agences de crédit à l'exportation qui seront moins contraignantes et plus avantageuses. Pourtant les projets contraires aux engagements environnementaux pris au niveau mondial pourront tout de même être réalisés. Afin de permettre des conditions de concurrence équitables et en ligne avec les engagements climatiques pris au niveau mondial, il est nécessaire de convaincre les pays membres de l'OCDE qui ne l'auraient pas déjà fait, de mettre fin aux financements directs aux énergies fossiles.

### **ATTEINDRE LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX SANS ALOURDIR LA CHARGE ADMINISTRATIVE**

L'évaluation des soumissions se fait encore trop souvent uniquement selon le critère du prix. Alors qu'une méthode incluant une évaluation efficace des critères sociaux et environnementaux permettrait de rendre la commande publique plus verte et responsable tout au long du cycle de vie. A cet égard, l'analyse du cycle de vie permet aux pouvoirs adjudicateurs de prendre en compte les coûts imputables à un ouvrage, en tenant compte des phases d'utilisation, de maintenance et de la fin de vie de celui-ci. L'analyse du cycle de vie permet également de valoriser des activités économiques locales.

Néanmoins, il est nécessaire que le cadre législatif européen en matière d'intégration des clauses environnementales et sociales ne soit pas trop détaillé afin de laisser une marge de manœuvre aux Etats membres, mais surtout de prendre en compte les spécificités du secteur de la construction.

Les offres anormalement basses faussent, non seulement, le jeu de la concurrence, mais résultent, également, en le non-respect des normes sociales et environnementales. Il est donc nécessaire que les pouvoirs adjudicateurs puissent bénéficier d'un arsenal législatif adéquat afin de détecter de manière efficace, mais aussi de combattre ces offres anormalement basses.



## 1.3 RECOMMANDATIONS

### Définir un langage commun pour les investissements durables

- ☑ Elargir le champ d'application de la taxonomie à **d'autres sources de financement**, tels que les marchés publics ou les plans européens d'investissement, mais également les outils de financement régionaux pour garantir la cohérence entre les différents cadres financiers pour l'investissement durable.
- ☑ Permettre une **actualisation régulière** des critères de la taxonomie afin d'assurer qu'ils soient en ligne avec les réalités techniques et économiques du secteur.

### Exploiter les potentiels du secteur de la construction en matière d'économie circulaire

- ☑ Améliorer le fonctionnement du **marché des matières premières secondaires** afin de libérer le potentiel du secteur de la construction dans ce domaine
- ☑ Faciliter la **réutilisation des matériaux de construction** en n'alourdissant pas les formalités administratives
- ☑ **Numériser les procédures de traçabilité** des terres excavées afin de renforcer la confiance dans leur qualité

### Stimuler la transformation digitale des entreprises

- ☑ Définir la **transition numérique** comme priorité politique de cette nouvelle législature afin d'encourager l'innovation
- ☑ **Soutenir la recherche** pour permettre le développement de procédés de construction et de matériaux performants

### Eviter toutes distorsions de concurrence en matière de financement des énergies fossiles

- ☑ Convaincre les pays membres de l'OCDE à **mettre fin au soutien public direct aux énergies fossiles** afin de permettre un level-playing field sur la scène internationale

### Développer les marchés publics verts

- ☑ Elaborer un cadre législatif européen en matière d'intégration des **clauses environnementales** pour permettre la passation de marchés publics durables
- ☑ Améliorer **l'analyse des cycles** en soutenant les activités économiques locales
- ☑ Développer l'arsenal législatif permettant de **combattre les offres anormalement basses**

# 02 Garantir la compétitivité du secteur grâce à des conditions de concurrence saines

## 2.1 CONSTATS – Les entreprises de construction européennes victimes des pratiques déloyales

### UNE CONCURRENCE GRANDISSANTE DES PAYS TIERS POUR LES PROJETS DE CONSTRUCTION

La concurrence déloyale de certains pays tiers s'intensifie et fragilise notre industrie, ainsi que la compétitivité de l'Union européenne. Le secteur de la construction doit faire face à une augmentation croissante de cas où des entreprises probablement subventionnées (principalement des entreprises d'État chinoises) se sont vu attribuer de grands projets d'infrastructure à des prix avec lesquels aucune entreprise de construction européenne ne pourrait rivaliser. Par ailleurs, la souveraineté européenne sur certains projets d'infrastructures structurels et stratégiques doit être assurée.

Bien que l'Union européenne ait développé un cadre législatif ambitieux afin d'essayer de faire face à cette menace, celui-ci demeure insuffisant, notamment en ce qui concerne la prestation de services.

### LES DONNÉES : NOUVEL OR NOIR AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS

La numérisation du secteur de la construction et l'automatisation des méthodes de production, grâce à différentes technologies, dont le BIM (Building Information Modeling), génèrent par leur usage des données en augmentation exponentielle.

Le potentiel de ces données est pleinement exploité lorsqu'elles sont mises en commun au sein d'un écosystème. L'ensemble de ces données accessibles est bénéfique pour tous les contributeurs car ces données sont essentielles à certaines innovations (l'intelligence artificielle, par exemple), au développement d'outils d'aide à la décision performants,

à l'analyse de la mise en œuvre et des performances des solutions bas carbone et de nombreux autres usages.

Compte tenu de leur importance, le stockage, la gestion, la protection, l'accessibilité et la mise à jour de ces données deviennent des questions cruciales, notamment en ce qui concerne la relation entre, d'une part, l'entreprise de construction et, de l'autre, les fournisseurs d'outils, de services et d'infrastructures numériques. La transformation numérique de l'écosystème de la construction doit permettre le partage efficace des données, mais également la protection de celles-ci.

Un cadre politique, législatif et financier approprié doit encadrer cette relation en impliquant chaque acteur de la chaîne de valeur afin d'assurer la protection des entreprises et de garantir des conditions de concurrence saines.

### LE DROIT SOCIAL TERRAIN FERTILE POUR UNE CONCURRENCE DÉLOYALE

La Belgique est le 3ème Etat membre de l'Union européenne qui accueille le plus de travailleurs et d'indépendants détachés. Le secteur de la construction est particulièrement concerné par le phénomène du détachement des travailleurs, puisqu'on estime qu'en 2021, celui-ci recensait plus de 87.000 travailleurs en provenance d'un autre Etat membre, soit près de 20% de l'emploi du secteur.

Le statut de travailleur détaché fait l'objet de nombreux usages abusifs afin de tirer parti des différences en matière de coût du travail au sein des Etats membres. Bien que l'arsenal législatif permettant de mieux lutter contre le dumping ait été renforcé, les administrations doivent davantage accroître leurs coopérations afin de lutter contre les pratiques frauduleuses subsistantes.

| ANNÉE | OUVRIERS               |                   | INDÉPENDANTS           |                        |
|-------|------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|
|       | NOMBRE DE DÉCLARATIONS | NOMBRE D'OUVRIERS | NOMBRE DE DÉCLARATIONS | NOMBRES D'INDÉPENDANTS |
| 2018  | 336.376                | 71.093            | 115.612                | 24.968                 |
| 2019  | 331.550                | 66.941            | 126.460                | 26.372                 |
| 2020  | 294.227                | 61.565            | 125.193                | 24.723                 |
| 2021  | 326.659                | 63.381            | 128.549                | 23.799                 |



# PROGRESS. TOGETHER.



“

Le secteur de la construction doit faire face à une augmentation croissante de cas où des entreprises probablement subventionnées (principalement des entreprises d'État chinoises) se sont vu attribuer de grands projets d'infrastructure à des prix avec lesquels aucune entreprise de construction européenne ne pourrait rivaliser.

## 2.2 ANALYSES – Développer de nouveaux outils législatifs afin d'assainir la concurrence

### EQUIPER LE SECTEUR DES SERVICES D'UN INSTRUMENT DE DÉFENSE COMMERCIAL

Malgré la volonté de la Commission européenne de mieux lutter contre les pratiques déloyales de certains pays tiers, des entreprises largement subventionnées peuvent toujours participer aux marchés publics européens à des conditions inégalables par les entreprises de construction de l'Union européenne. L'intérêt grandissant de ces pays pour les projets d'infrastructures européens soulignent la nécessité d'une action juridique rigoureuse et axée sur le secteur des services.

Il est grand temps que le secteur des services bénéficie du même niveau de protection que celui des biens : à savoir, un instrument de défense commerciale efficace. Les services représentent 2/3 du PIB européen et sont le principal moteur de croissance de l'économie européenne. Néanmoins, ils ne disposent pas de moyens de se protéger efficacement contre les pratiques déloyales de certains pays tiers. A l'instar du secteur des biens, un instrument de défense commerciale efficace pour le secteur des services doit permettre de pénaliser tous types de discrimination par les prix pratiqués par des pays tiers. Bien au-delà du seul champ d'application des subsides.

### RÉDUIRE LA DÉPENDANCE NUMÉRIQUE EUROPÉENNE AFIN DE MIEUX PROTÉGER LES ENTREPRISES

L'Union européenne doit garantir sa souveraineté numérique par rapport aux pays tiers et se doter d'une capacité de maîtriser son destin dans ce domaine. En effet, un nombre croissant de fournisseurs de logiciels sont rachetés par des entreprises en provenance de pays tiers mettant à mal la marge de manœuvre de l'Union européenne en matière de propriété et de protection des données. Concrètement, une fois que les informations sont stockées sur un serveur situé dans un pays tiers, les entreprises européennes ne possèdent plus aucune garantie quant au respect de la propriété des données.

Parallèlement, la Commission européenne doit protéger efficacement les entreprises européennes contre les abus de positions dominantes exercés par certains fournisseurs de logiciels et services. Ces infractions au droit de la concurrence se font au détriment des entreprises de construction qui se voient contraintes d'accepter des accords qui ne leurs sont pas favorables. A titre d'exemple,

certaines entreprises sont victimes des changements incessants des conditions contractuelles entraînant des augmentations des coûts, mais également des restrictions géographiques ne leur permettant pas d'utiliser des logiciels coûteux dans certains pays.

Enfin, le respect du principe de neutralité en matière d'utilisation du BIM dans les marchés publics doit être garanti. En théorie, la directive sur les marchés publics prévoit ce principe dans neutralité. Cependant, en pratique, certains pouvoirs adjudicateurs imposent l'utilisation d'un logiciel BIM en particulier, engendrant des coûts supplémentaires pour l'entreprise.

### AMÉLIORER LA COORDINATION ENTRE LES ADMINISTRATIONS EN MATIÈRE DE DÉTACHEMENT

Les prestations transfrontalières dans le secteur de la construction ne sont pas toujours légales ; mettant en péril l'emploi du secteur et la protection de ses travailleurs. A cet égard, le document A1 ne remplit pas le rôle qu'il devrait en matière de lutte contre la fraude sociale. En effet, ce document est facilement falsifiable et sa durée de validité de 24 mois ne correspond pas à la durée moyenne des détachements dans le secteur de la construction (environ 3 mois). De plus, de nombreuses situations abusives pourraient être évitées en obligeant le travailleur à être soumis, durant une période de 3 mois précédent le détachement, à la législation de l'Etat membre dans lequel son employeur est établi.

Afin de permettre aux Etats membres de détecter plus rapidement les situations frauduleuses, il est nécessaire d'améliorer les systèmes mis en place au niveau européen pour faciliter l'échange électronique d'informations entre les administrations des Etats membres et plus particulièrement en matière de sécurité sociale. Concrètement, il est primordial de faciliter l'identification, des travailleurs d'une part, et des entreprises, de l'autre. Pour y arriver, la mise en place d'une 'banque-carrefour européenne de la sécurité sociale', mais également d'une 'banque-carrefour européenne des entreprises' permettrait aux services d'inspection de disposer en permanence de moyens fluides et efficaces pour contrôler le respect des conditions du détachement et le paiement des cotisations sociales.



## 2.3 RECOMMANDATIONS

### S'armer contre les pratiques déloyales de certains pays tiers

- ☑ Elaborez un **instrument de défense commercial** pour les services, afin de protéger efficacement les entreprises du secteur de la construction contre la concurrence déloyale de certains pays tiers.

### Renforcer la gouvernance numérique européenne

- ☑ Protéger les entreprises de construction face à l'abus de position dominante des fournisseurs de logiciels.
- ☑ Créer un **cloud européen** permettant le stockage des données par des serveurs européens, selon la législation européenne.
- ☑ Veiller à ce que les pouvoirs adjudicateurs ne puissent pas contraindre la passation du marché à l'utilisation d'un **logiciel BIM spécifique**.

### Lutter contre la fraude en matière de détachement

- ☑ Améliorer la **fiabilité des formulaires A1** afin de limiter toutes utilisations frauduleuses.
- ☑ Créer des **banques-carrefours européennes** de la sécurité sociale et des entreprises afin d'améliorer l'échange d'informations entre les administrations des Etats membres.



# 03 Les investissements publics au chevet des logements et des infrastructures abordables et durables

## 3.1 CONSTATS – L'accès aux logements et aux infrastructures de qualité mis à mal

### DES PRIX EN CONSTANTE AUGMENTATION

Aussi bien dans l'Union européenne qu'en Belgique, les prix de l'immobilier augmentent année après année. Au cours des cinq dernières années, l'augmentation annuelle des prix du logement a été de minimum 5%. Elle a même atteint un pic de 10% en 2022, causé par le contexte inflationniste. En conséquence, de nombreux belges doivent se satisfaire de logements médiocres, notamment en matière de performance énergétique entraînant des conséquences sur leur santé mentale et physique mais aussi sur la réalisation des objectifs climatiques.

La conséquence du manque, non seulement, d'investissements publics, mais également, de mesures visant à maîtriser les coûts de construction mettent à mal, non seulement, l'accès à des logements durables de qualité, mais également l'entretien, la rénovation et la construction d'infrastructures durables. A cet égard, des mesures ciblées sont d'autant plus nécessaires que les nouvelles exigences environnementales et énergétiques sont particulièrement risquées dans un contexte inflationniste.

### DES INVESTISSEMENTS PUBLICS À LA TRAÎNE

Les investissements dans les logements à destination des publics vulnérables poursuivent non seulement des

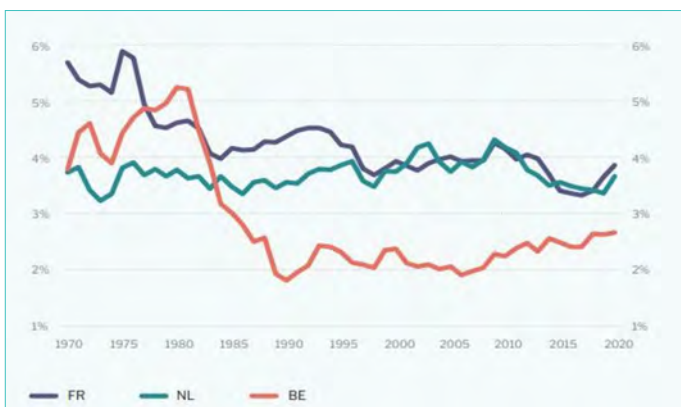
objectifs environnementaux mais également des objectifs sociaux. En effet, aussi bien la rénovation de logements existants que la construction de nouveaux logements favorisent l'amélioration de leur performance énergétique. Ce qui aura pour conséquence de réduire la consommation d'énergie des publics cibles et donc, in fine, d'améliorer leurs pouvoir d'achat et de favoriser leur inclusion.

Malgré cela, notre pays souffre d'un sous-investissement public massif qui entrave fortement la réalisation des objectifs climatiques, mais également l'inclusion sociale. Pire encore, ce manque d'investissement engendre la dégradation des logements existants, ne permettant pas leur rénovation : les personnes vulnérables en sont les premières victimes.

Depuis plus de trente ans, la Belgique se démarque négativement de ses voisins européens sur ce sujet. A titre d'exemple, en France la part des investissements publics dans le PIB, bien qu'elle ait légèrement diminué, fluctue aux environs de 4% et aux Pays-Bas celle-ci reste stable autour de 4%, également.

En termes de performance énergétique, les autorités doivent montrer l'exemple : aujourd'hui, de nombreux bâtiments administratifs et de la justice, écoles, musées, infrastructures sportives sont de vraies passoires thermiques.





A l'heure où il est nécessaire de faire des économies sur le budget public, la rénovation de ces bâtiments représente un outil qui ne peut être négligé. Il est nécessaire d'aller bien au-delà de la rénovation des 1.300.000 m<sup>2</sup> proposés dans le plan national pour la reprise et la résilience. Pour y parvenir les différents obstacles à cette rénovation doivent être levés, en optant, par exemple, pour des contrats de performance énergétique ou des partenariats publics-privés énergétiques.

La construction durable et abordable ne se limite pas uniquement aux bâtiments, elle englobe également la construction et la rénovation d'infrastructures durables telles que les réseaux de transport et de distribution d'eau et d'énergie. Il est ainsi notamment essentiel d'investir dans l'infrastructure ferroviaire pour favoriser un système de transport public coordonné et durable. Cela implique, entre autres, l'entretien et l'élargissement du réseau existant, mais aussi l'amélioration afin de mettre le réseau ferroviaire, enfin, sur les rails de la transition énergétique.

## L'INNOVATION, ALLIÉE DES LOGEMENTS ABORDABLES

L'accès à un logement et à des infrastructures abordables et de qualité passe également par la réduction des coûts de construction. Afin d'y parvenir, il est nécessaire, d'une part, d'améliorer la productivité du secteur mais également d'améliorer la résilience du marché européen en prévention d'éventuelles perturbations.

L'Europe doit encourager les investissements des Etats membres dans l'innovation en montrant l'exemple. Le contexte politique de la précédente législature a permis une prise de conscience sur la nécessité pour l'Union européenne de développer son autonomie stratégique. Cette réflexion doit se poursuivre dans les années à venir et inclure davantage des secteurs clés, tels que celui de la construction.

## LES PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SOUMIS À UNE FORTE VOLATILITÉ

La réduction des coûts de construction et de rénovation passe également par la limitation de la volatilité des prix des matériaux de construction. Les perturbations, telles que celles liées à la guerre en Ukraine ou au COVID se multiplient et entraînent des modifications de prix imprévisibles. Ainsi les prix des matériaux de construction avaient augmenté de 16% en Belgique au cours du premier trimestre 2022.

Renforcer l'autonomie industrielle européenne permet de réduire les effets d'éventuelles perturbations géopolitiques sur les prix. Cette stratégie doit se baser sur le soutien au développement de filières de matériaux locaux, durables et compétitifs.





## 3.2 ANALYSES – Développer une stratégie multidimensionnelle visant à maîtriser les prix des logements

### ELABORER UN AGENDA EUROPÉEN DES LOGEMENT ABORDABLES

Dans la lignée de l'initiative citoyenne 'Housing for all', la Commission européenne doit définir un agenda ayant pour objectif de faciliter l'accès pour tous au logement. Au travers d'un cadre juridique ambitieux et de mesures fiscales incitatives, il doit contribuer pleinement à la lutte contre le changement climatique ainsi qu'à l'inclusion des populations vulnérables.

L'agenda européen pour un logement abordable doit permettre l'accélération de construction de logements dans un contexte économique dégradé. Cet objectif ne peut être atteint sans un accès aux mécanismes de financement européen simple, ouvert à tous et cohérent, mais également sans une réflexion sur la création de nouveaux outils de financement.

Dès que les grandes lignes de cette initiative européenne auront été dressées, l'agenda européen pour un logement abordable devra inclure une campagne de communication à grande échelle visant les acteurs locaux, régionaux, fédéraux et européens.

### NE PAS BRIDER LES INVESTISSEMENTS PUBLICS

Bien que la construction et la rénovation de logements sociaux aient été des éléments clés du 'Plan national pour la reprise et la résilience', celui-ci n'a pas permis de pallier l'insuffisance de logements à destination des publics vulnérables. Les investissements pour des logements durables et inclusifs restent nettement insuffisants. Face à la frilosité de certains acteurs de participer à des projets d'investissements conséquents, des mécanismes similaires à ceux développés dans le cadre des plans 'Juncker' et 'Invest UE' doivent voir le jour rapidement. Ces différents outils de financement peuvent permettre la création d'un parc immobilier décarboné à un prix abordable.

En parallèle, la gouvernance européenne doit se mettre au service de la capacité d'investissements des acteurs locaux, régionaux, fédéraux et européens. Afin d'y arriver, l'Union européenne ne doit pas encadrer les finances publiques des Etats membres de manière trop rigide. Il est, par ailleurs, nécessaire de sortir de la logique d'une politique de réduction de la dette et du déficit qui est défavorable à l'investissement public et donc à la réalisation des objectifs climatiques.

### RENFORCER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR

Si elle veut parvenir à son objectif de décarbonisation du parc immobilier tout en veillant aux impacts sociaux, en particulier sur les personnes les plus vulnérables, la Commission européenne doit investir massivement dans la recherche et l'innovation. En effet, la réalisation des objectifs climatiques dépend de l'amélioration de la performance des matériaux de construction, mais aussi de l'élaboration de nouveaux systèmes et techniques de construction plus performants. Ces développements permettront de trouver un optimum entre des contraintes techniques et des résultats environnementaux. Tout en évitant une augmentation significative des coûts.

### SOUTENIR LES FILIÈRES LOCALES

Afin d'améliorer la résilience du marché européen en prévision d'éventuelles perturbations, la Commission européenne doit également renforcer son positionnement en matière d'autonomie stratégique. L'amélioration de la résilience du marché européen permettrait de réduire les effets d'éventuelles perturbations géopolitiques, telle que l'a été la guerre en Ukraine sur les prix. Cette stratégie doit se baser sur le soutien au développement de filières de matériaux locales, durables et compétitives. Mais aussi sur la construction de chaînes de valeur résilientes et stratégiques.





“

Face à la frilosité de certains acteurs de participer à des projets d'investissements conséquents, des mécanismes similaires à ceux développés dans le cadre des plans 'Juncker' et 'Invest UE' doivent voir le jour rapidement. Ces différents outils de financement peuvent permettre la création d'un parc immobilier décarboné à un prix abordable.

## 3.3 RECOMMANDATIONS

### Faciliter l'accès au logement pour tous

- ☑ Rédaction d'un **agenda européen** destiné à renforcer l'offre de logements abordables et de qualité, notamment au travers d'efforts permettant d'améliorer les procédures d'autorisation et l'offre de financements pour la construction neuve ou la rénovation des logements.

### Encourager les investissements publics

- ☑ Développer de nouveaux **plans d'investissements européens**.
- ☑ Assouplir les **contraintes budgétaires** européennes afin de favoriser les investissements publics.

### Améliorer la compétitivité du secteur

- ☑ Augmenter l'allocation des **fonds européens** dédiés à la **recherche** afin de renforcer la productivité du secteur, entre autres par le biais de l'industrialisation et de la standardisation.

### Accroître la résilience européenne

- ☑ Consolider l'**autonomie stratégique industrielle de l'Union européenne** afin de limiter l'impact des perturbations géopolitiques sur les prix.



Progress. Together.



**Embuild**

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