

Embuild

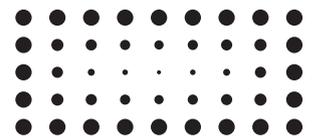
**MIEUX CONSTRUIRE ENSEMBLE
POUR UN FUTUR DURABLE
EN BELGIQUE**



www.mieuxconstruireensemble.be



Progress. Together.



Embuild

Table des matières

Préface	4
La construction en chiffres	6
Introduction générale	10
Les 5 mesures fédérales prioritaires d'Embuild	14
Priorité 1 : Intensifier les investissements publics	18
Priorité 2 : Des logements abordables et durables	26
Priorité 3 : Lutte contre le dumping social et la concurrence déloyale	38
Priorité 4 : Réduire les charges sur le travail en lien avec une politique de l'emploi	42
Priorité 5 : Qualité, efficacité et simplifications administratives	50



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.

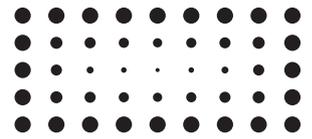
Le secteur de la construction et de l'installation a un rôle clé à jouer dans l'avenir que nous allons créer ensemble. Il est plus innovant et durable que jamais : il recourt à de nombreuses nouvelles technologies et techniques de pointe,

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 memorandum 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 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, essentiel. 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 memorandum porte sur les propositions fédérales du secteur de la construction et de l'installation.

Toutes les informations relatives au memorandum européen et aux trois memoranda régionaux sont consultables sur le site internet www.mieuxconstruireensemble.be.

Bonne lecture !

Niko Demeester
Administrateur délégué Embuild

Thomas Scories
Président Embuild

La construction en chiffres

UN SECTEUR ÉCONOMIQUE MAJEUR

Le secteur de la construction et de l'installation fait partie des secteurs majeurs du pays.

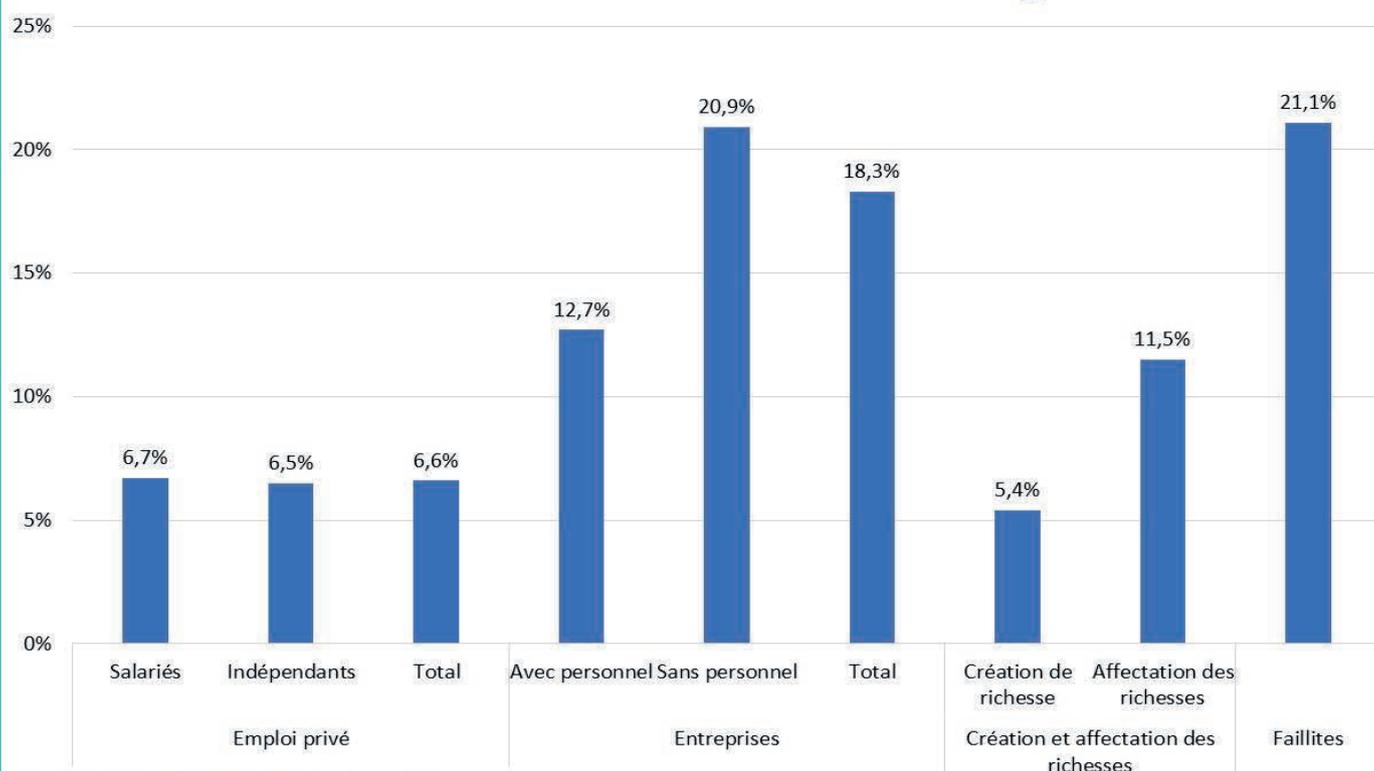
PIB	5,4 % PIB belge
	26 milliards d'euros annuels de valeur ajoutée 86 milliards d'euros annuels de chiffre d'affaires
	290 000 ouvriers, employés et indépendants + emplois indirects 7 % de l'emploi du secteur privé
	134 000 entreprises 99 % de ces entreprises sont une PME (définition belge)

Il regroupe près de 290 000 ouvriers, employés et indépendants, soit près de 7 % de l'emploi du secteur privé, qui dépend directement de l'activité de construction et davantage encore si l'on considère l'emploi dans les secteurs connexes comme les producteurs et négociants en matériaux de construction, les services immobiliers, l'environnement, l'énergie, etc.

Avec ses 134 000 entreprises, le secteur est un secteur de PME par excellence, qui concentre 21 % de toutes les entreprises sans personnel en Belgique. En moyenne, les entreprises du secteur comptent 7 travailleurs, contre 13 dans le reste du secteur privé.

Toutes les entreprises du secteur, leurs travailleurs et les indépendants, génèrent ensemble 26 milliards de valeur ajoutée ou environ 5,4 % du PIB. Le secteur génère un chiffre d'affaires annuel d'environ 86 milliards d'euros. 11,5% du PIB sont affectés à des investissements en construction.

Part de la construction dans l'économie belge



Sources: ICN, Inasti, ONSS et Statbel - chiffres 2022



Le **parc immobilier belge** est composé d'un nombre important d'immeubles, responsables de 23% des émissions de gaz à effet de serre.



Parc immobilier (2022) : 4 612 284 bâtiments

- Non résidentiels : 776 992 bâtiments
- Résidentiels : 3,8 millions de bâtiments : dont > 70 % construits avant 1981



Parc immobilier (2019) : 23 % CO2 :

- Bâtiments non résidentiels : 6 %
- Bâtiments résidentiels : 16,2 %



Consommation d'énergie parc immobilier (2019) : 38 %

- Non résidentiel : 14 %
- Résidentiel : 24 %

Le secteur constitue également un acteur capital pour l'avenir de l'économie et de notre société, comme le démontre par exemple la prédominance des travaux de construction dans les plans de relance. Et c'est également le cas pour la transition énergétique et la modernisation de nos infrastructures qui doivent, en outre, devenir une priorité absolue dans un avenir proche.

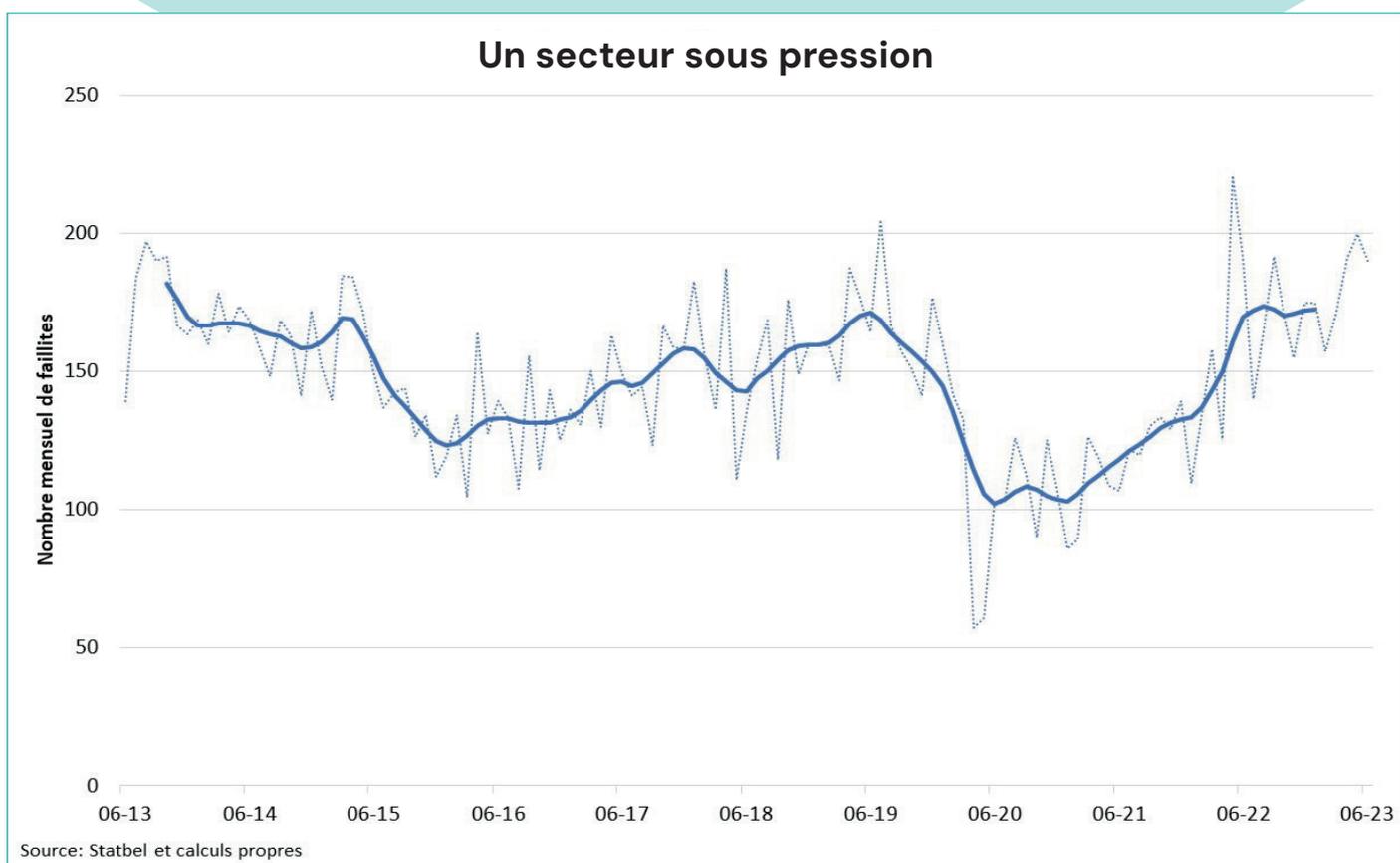
UN SECTEUR SOUS PRESSION

Le secteur est néanmoins sous pression pour le moment, comme le montre l'évolution des faillites. Le nombre de faillites enregistrées dans la construction au cours du premier semestre de 2023 est clairement le plus élevé des dix dernières années. En effet, les tribunaux de l'entreprise ont prononcé 1.134 faillites dans la construction. Cela dépasse de 6,5% les précédents records établis en 2014 (1.065).

Les perspectives pour l'activité du secteur prévoient une diminution de 0,3% en 2023, alors que la moyenne de l'économie devrait progresser de +/-1% puis connaître une longue période de quasi-stabilisation. Dans un premier

temps surtout, le secteur souffrira des difficultés du logement neuf, puis de la baisse du volume de travaux liés à la reconstruction d'une part, et aux plans de relance de l'autre. L'impact des grands projets aura encore soutenu la croissance en 2023 mais ce devrait moins être le cas durant les prochaines années, durant lesquelles différents projets auront des influences contraires (certains étant en voie d'achèvement alors que d'autres démarrent ou génèrent de plus en plus de travaux).

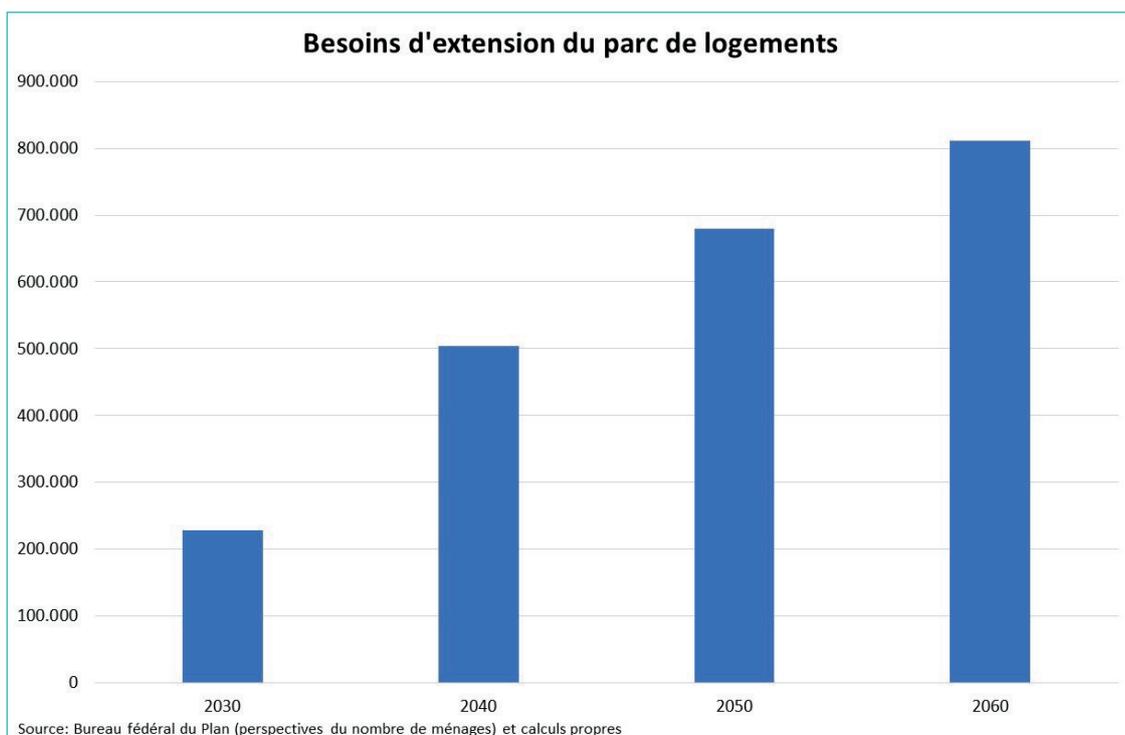
Compte tenu de ces difficultés attendues, la construction ne parviendra plus à soutenir l'économie sur la période 2023-2026, comme elle l'a régulièrement fait par le passé.



UN SECTEUR INDISPENSABLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS EN LOGEMENTS

Le Bureau fédéral du Plan prévoit que la Belgique comptera 12,8 millions habitants en 2060, contre 11,6 aujourd'hui. Il s'attend également à une forte augmentation de la part des isolés, qui passerait de 35% à 40% au cours des

40 prochaines années. Il en résulte que les besoins de logements vont substantiellement augmenter : il y aura en effet 225.000 ménages en plus à loger d'ici 2030 et 810.000 à l'horizon 2060.



UN SECTEUR QUI OFFRE DES OPPORTUNITÉS D'EMPLOI COLOSSALES

Le Service public fédéral Santé publique a publié en juin 2023 un rapport "*Implications of the climate transition on employment, skills, and training in Belgium*", qui examine l'incidence de l'objectif de neutralité climatique en 2050 sur le marché du travail belge. Il en ressort que le taux d'emploi en Belgique devrait connaître la plus forte augmentation de l'Union européenne d'ici 2030 (1 à 2%). Et c'est le secteur de la construction qui devrait enregistrer la plus forte hausse d'emploi.

Cela représente 130.000 emplois nécessaires dans le secteur pour atteindre les objectifs de transition climatique de 2050, dont 59 000 emplois directs dans la construction et 71 000 emplois indirects.



Introduction générale

Bâtir la durabilité : le rôle central du secteur de la construction et de l'installation dans la transition climatique et l'innovation

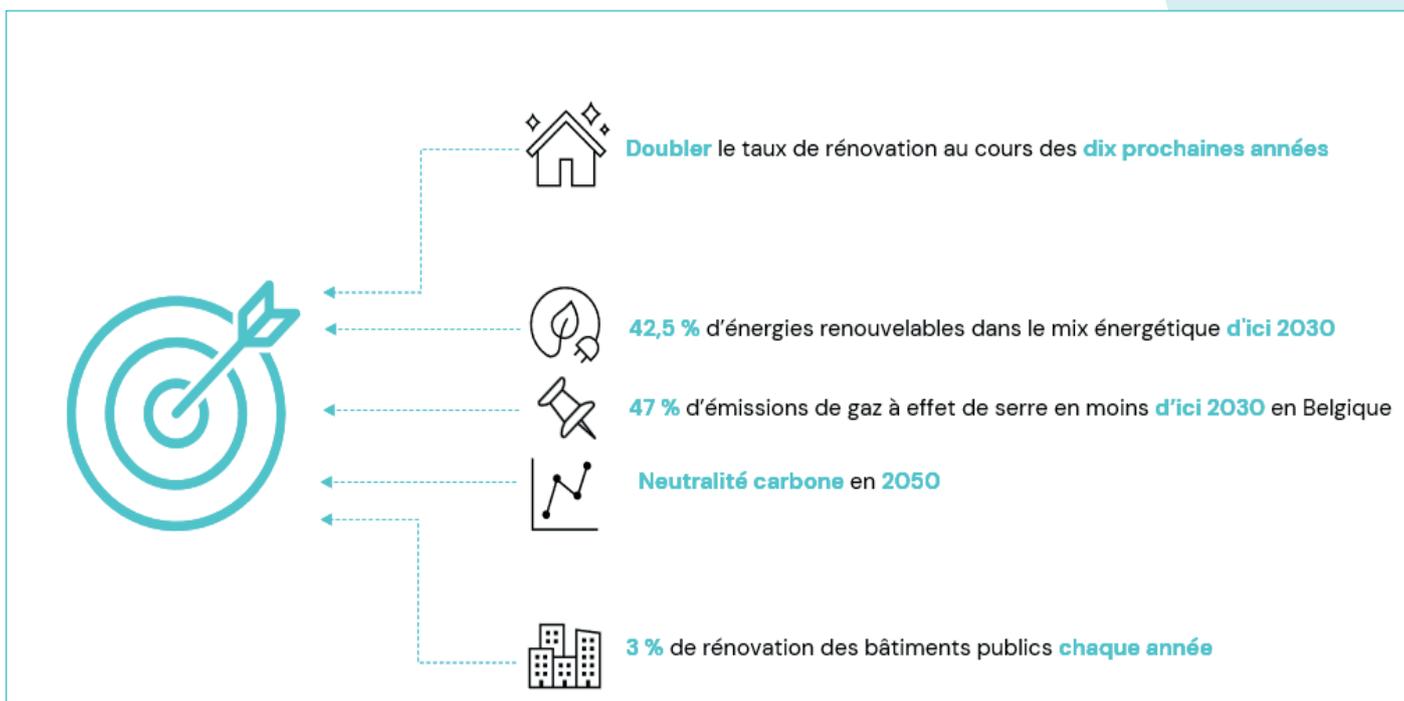
Notre monde connaît une évolution constante sur les plans économique, climatique et technologique, mais l'accélération que nous observons ces dernières années est remarquable. Les **avancées technologiques** dans divers secteurs, y compris la construction, se sont multipliées, tandis que les **phénomènes climatiques extrêmes** et les **tensions géopolitiques** se sont intensifiés.

Face à ces mutations, il est crucial de saisir les opportunités qu'elles offrent pour stimuler des changements positifs au sein de notre économie et de notre société. **Le secteur**

de la construction et de l'installation entend, à cet égard, assumer ses responsabilités et être acteur du changement. Les 5 priorités d'Embuild pour les élections fédérales, détaillées dans le présent memorandum, s'inscrivent dans cette perspective.

OBJECTIFS DU GREEN DEAL ET IMPACT POUR LE SECTEUR

L'Objectif principal du Green Deal est de « *faire de l'Europe le premier continent neutre dans le monde* ».





L'Union européenne s'est attelée à définir les grandes lignes du Green Deal, qui est un ensemble d'initiatives politiques visant à rendre l'Europe neutre en carbone en 2050. Performance énergétique des bâtiments, produits de construction, énergies renouvelables, restauration de la nature ou encore quotas d'émissions carbone : autant d'éléments du Green Deal qui vont avoir des impacts considérables sur l'activité quotidienne des entreprises de construction et d'installation.

Ce contexte de transition climatique sera par conséquent central pour les prochaines élections.

Les Etats membres doivent désormais assurer la mise en œuvre effective de ces objectifs européens. Cette mise en œuvre doit se faire en monitorant scrupuleusement les impacts sur les coûts afin d'éviter un surcroît d'inflation, en évitant des charges administratives pour les entreprises et en particulier les PME, en soutenant les citoyens mais également les entreprises du secteur de la construction dans la réalisation de ces objectifs.

LE RÔLE CLÉ DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DE L'INSTALLATION DANS LA TRANSITION VERS UN MONDE PLUS DURABLE

Le rôle crucial de la construction dans transition climatique résulte des constats liés au parc immobilier belge et des opportunités offertes par le secteur.

Quant aux constats liés au parc immobilier belge :

- ☑ Le parc immobilier belge contribue à hauteur de **23 % des émissions totales de CO2** (les bâtiments non résidentiels représentent 6 % de ces émissions, tandis que les bâtiments résidentiels contribuent à hauteur de 16,2 %) ;
- ☑ Le parc immobilier belge représente **38 % de la consommation totale d'énergie** du pays (les bâtiments résidentiels contribuent à hauteur de 24 % de cette consommation, tandis que les bâtiments non résidentiels représentent 14 %) Le pays compte **41,5 % de logements inefficaces sur le plan énergétique** (PEB F à G), seuls 3% des bâtiments sont neutres en carbone. La tâche de rénovation énergétique est donc colossale ;
- ☑ Selon une étude publiée par Mc Kinsey, la Belgique présente l'une des émissions de CO2 par habitant les plus élevées en Europe en raison de sa population dense et de son économie industrialisée. La Belgique est également le pays disposant du **parc immobilier le plus ancien d'Europe**.

Quant aux opportunités qu'offre le secteur :

- ☑ Le secteur a la capacité de concevoir et de construire des bâtiments économes en énergie, d'utiliser des matériaux respectueux de l'environnement, de mettre en œuvre des technologies innovantes et d'assurer une gestion responsable des déchets de construction. Il investit en effet massivement dans l'innovation et la durabilité, intégrant de nouvelles technologies et techniques de pointe pour la construction et la rénovation de bâtiments durables. Notre pays se positionne d'ailleurs parmi les leaders mondiaux de l'innovation grâce à des investissements massifs dans la recherche et le développement (R&D). A cet égard, le travail des 3 centres de recherche du secteur de la construction et de l'installation (Buildwise, Volta et le Centre de Recherches Routières) est déterminant dès lors qu'ils explorent de nouvelles technologies, des matériaux durables, des solutions d'efficacité énergétique avancées, et des technologies bas-carbone ;
- ☑ La construction durable ne se limite pas aux bâtiments, elle englobe également la construction et la rénovation d'infrastructures durables telles que les réseaux de transport, les réseaux d'eau et d'énergie. Il est donc essentiel d'investir dans l'infrastructure ferroviaire pour favoriser un système de transport public coordonné et durable. Cela implique l'entretien du réseau existant, l'amélioration de la sécurité, de la ponctualité, de l'accueil dans les gares et de la digitalisation ;

- ☑ Par ailleurs, l'économie circulaire dans le secteur de la construction offre une opportunité supplémentaire dans cette transition. La Belgique, qui est le deuxième pays européen en termes de taux d'utilisation de matériaux circulaires, se positionne comme un acteur majeur dans ce domaine. En favorisant la réutilisation et le recyclage des matériaux de construction, le secteur peut réduire les déchets, préserver les ressources naturelles et promouvoir une utilisation plus efficace des ressources tout au long du cycle de vie des projets. Pour soutenir cette approche, il importe d'investir dans des filières locales de réemploi, de soutenir la recherche et le développement, et de mettre l'accent sur la durabilité des matériaux ;
- ☑ La Belgique devra diversifier son mix énergétique en réduisant progressivement sa dépendance aux combustibles fossiles et en augmentant la production d'électricité à partir de sources renouvelables telles que l'énergie solaire, éolienne et hydrogène. La construction participe activement au développement du parc éolien offshore et d'autres sources d'énergies renouvelables en Belgique ;
- ☑ Pour atteindre les objectifs climatiques d'ici 2050, les besoins de main-d'œuvre du secteur sont conséquents. Selon un rapport de juin 2023 du Service public fédéral Santé publique, le taux d'emploi dans le pays devrait connaître la plus forte augmentation de l'Union européenne d'ici 2030 (1 à 2%). Et c'est le secteur de la construction qui devrait enregistrer la plus forte hausse d'emploi (+12%). Cela représente 130.000 emplois supplémentaires, se divisant en 59 000 emplois directs et 71 000 emplois indirects qui seront nécessaires dans le secteur pour atteindre les objectifs de 2050. Or, notre secteur souffre actuellement d'une pénurie importante de main-d'œuvre qualifiée, soit environ 15.000 emplois vacants. Cette demande en main-d'œuvre future est une réelle opportunité de développement économique de notre pays et elle souligne l'impératif d'une politique d'emploi ambitieuse, incluant le renforcement des compétences et l'adaptation des formations, pour rendre le secteur de la construction plus attractif.





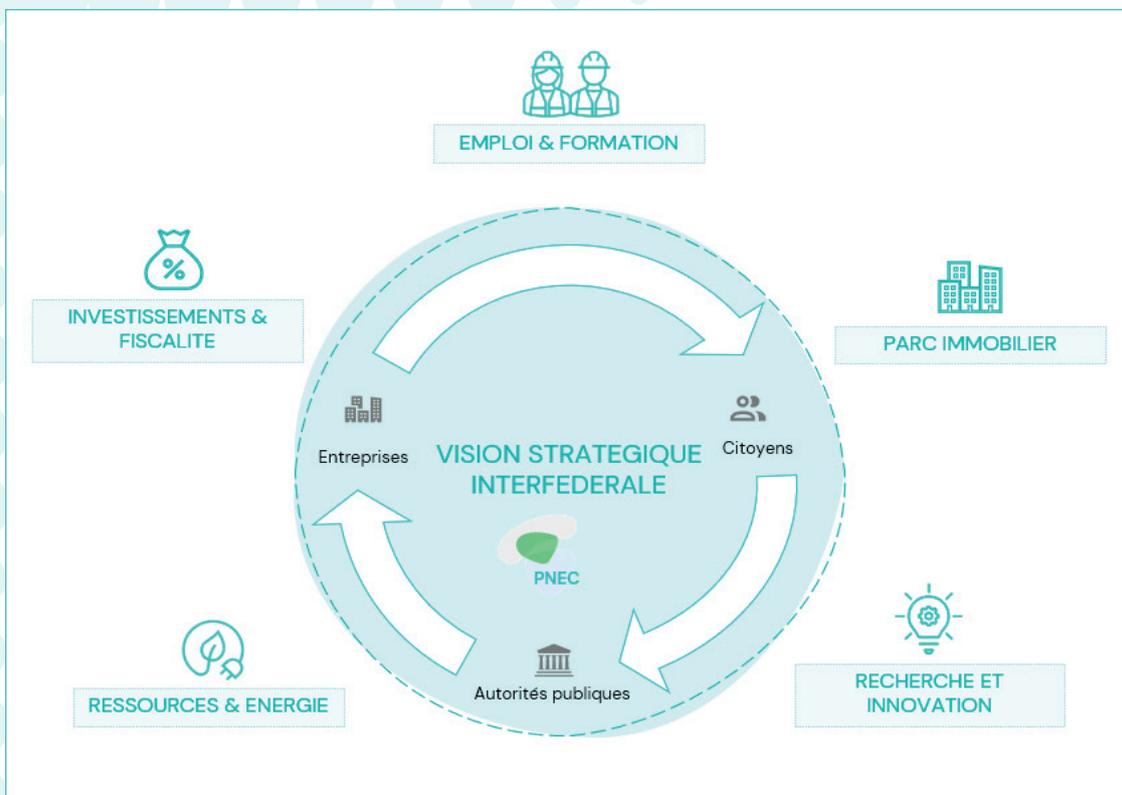
APPEL À UNE VISION STRATÉGIQUE INTERFÉDÉRALE DE TRANSITION CLIMATIQUE

Au regard de ce qui précède, Embuild estime indispensable le développement d'une vision stratégique interfédérale ambitieuse de la transition climatique et destinée à soutenir les autorités publiques, les citoyens, les entreprises et les travailleurs du secteur.

Cette vision stratégique doit être cohérente et élaborée en collaboration étroite avec les régions, en raison de leurs compétences spécifiques. Elle doit inspirer les futures évolutions du Plan national Energie-climat déjà existant et assurer la mise en œuvre, le financement et la faisabilité de politiques et mesures sectorielles ambitieuses.

Cette vision doit s'articuler notamment autour des axes suivants :

- ☑ La mise en place d'investissements publics massifs et ciblés ;
- ☑ Le développement des incitants financiers au profit des citoyens et des entreprises ;
- ☑ Le soutien de la recherche et l'innovation ;
- ☑ La simplification des processus administratifs, notamment les procédures de permis d'urbanisme et l'harmonisation de la méthode de calcul PEB entre les trois régions ;
- ☑ L'optimisation des marchés publics ;
- ☑ Des solutions pour répondre aux besoins futurs de main-d'œuvre ;
- ☑ Le développement d'un cadre belge pour la finance durable en ligne avec la réalité économique et technique des entreprises de construction.



Les 5 mesures fédérales prioritaires d'Embuild

Les mesures prioritaires pour Embuild au niveau fédéral sont l'augmentation des investissements publics fédéraux à 4,9 milliards d'euros en 2029 et 6,1 milliards d'euros en 2034, le maintien de la TVA à 6 % pour les rénovations et toutes les démolitions/reconstructions,

un contrôle effectif des mesures contre la fraude sociale, une diminution des charges sociales de 2,7 euros par heure par travailleur, et un critère de qualité/prix comme règle générale dans l'attribution des marchés publics.

Augmenter les investissements publics fédéraux à 4,9 milliards d'euros en 2029 et 6,1 milliards d'euros en 2034

Une augmentation ambitieuse des investissements publics dans les infrastructures belges est indispensable en raison du sous-investissement chronique depuis 25 ans, qui est à la base d'un handicap compétitif important de notre pays par rapport aux pays voisins, mais également en raison des défis climatiques actuels justifiant la rénovation et une performance énergétique accrues de nos bâtiments mais également le développement d'infrastructures liées à la mobilité douce.

Au niveau fédéral, les infrastructures ferroviaires et les bâtiments publics représentent traditionnellement quelques 50% des investissements publics fédéraux. Ceux-ci doivent être portés à 4,9 milliards d'euros en 2029 et à 6,1 milliards d'euros en 2034 (partant de 3,1 milliards en 2022) :

☑ Les défis du rail portent tant sur une amélioration de la ponctualité ou plus généralement de la qualité de

service des chemins de fer belges, que sur la croissance du trafic et de la part modale du rail. Ils requièrent un financement adéquat de l'actuel plan pluriannuel d'investissement d'Infrabel et nécessitent d'augmenter les investissements dans l'infrastructure ferroviaire à concurrence d'un montant total d'environ à 3 milliards d'euros au cours des 10 prochaines années.

☑ Le Plan Fédéral Energie Climat vise à réduire les émissions de CO₂ des bâtiments fédéraux de 50% à l'horizon 2030 et à les rendre neutres en carbone à l'horizon 2040. Au total, c'est un budget de l'ordre de 5 milliards d'euros (soit 2,5 milliards en investissements publics et 2,5 milliards en PPP) qu'il faut dégager pour la rénovation énergétique des bâtiments fédéraux au cours des 10 prochaines années et qui s'additionne aux montants pour assurer les travaux habituels pour les bâtiments fédéraux.

Maintenir la TVA à 6% pour les rénovations et toutes les démolitions-reconstructions

Pénurie croissante de logements, augmentation substantielle des besoins de logements à l'avenir, préservation des espaces publics non construits, rénovation des bâtiments à performance énergétique insatisfaisante, et augmentation du coût des logements impliquent la mise en place de leviers dont le principal, au niveau fédéral, est la TVA.

Les questions financières jouent un rôle dans les difficultés d'accès au logement. C'est la conséquence d'une augmentation du coût des logements et du coût du crédit hypothécaire plus rapide que l'inflation.

Le taux réduit de TVA de 6 % est d'application sur toute une série de travaux dans les logements privés : rénovation de logements de plus de 10 ans, démolition-reconstruction mais limitée aux particuliers à partir de 2024 et mise en place de diverses installations « énergétiques » pour les nouveaux logements ou pour les logements de moins de 10 ans. La nécessité de maîtriser les coûts de la construction et du logement en général et de veiller à répondre aux besoins croissants en logements exige que l'application du taux réduit de TVA de 6% soit maintenue pour l'ensemble de ces travaux et de rendre ainsi permanent le taux réduit de 6% pour la démolition-reconstruction, en ce compris en cas de vente ou de location, sur l'ensemble du territoire.

Contrôler effectivement les mesures existantes contre la fraude sociale avant de prévoir de nouvelles mesures

Le 8 juillet 2015, le gouvernement fédéral et les partenaires sociaux du secteur de la construction ont conclu le Plan pour une concurrence loyale (PCL), qui comprend 40 mesures visant à limiter le dumping social au sein du secteur.

Toutefois, l'inspection sociale et les auditorats du travail ne contrôlent pas ou peu ces mesures, et ne disposeraient pas des effectifs suffisants pour les faire appliquer et respecter dans la pratique. L'une des mesures prises a été la limitation de la chaîne verticale de sous-traitance dans les marchés publics, à 2 ou 3 niveaux selon le cas. Les enquêtes de l'Inspection sociale ont en effet démontré que des pratiques de dumping social se produisent dans des chaînes de sous-traitance étendues. Pourtant, dans la pratique, cette chaîne de sous-traitance dans les marchés publics est absolument nécessaire. Sa limitation n'est toutefois ni respectée ni contrôlée par les pouvoirs publics.

Les chiffres des services d'inspection montrent que les pouvoirs publics n'ont pas réussi à renforcer leur appareil de contrôle et de sanction ces dernières années. Au contraire, le nombre d'inspecteurs et d'auditeurs du travail n'a cessé de diminuer ces dernières années.

Embuild réclame dès lors un renforcement de l'appareil de contrôle et de sanction dans toutes les inspections sociales ainsi que dans les auditorats du travail afin que le dispositif actuel puisse être contrôlé et ce, avant toute nouvelle réglementation en la matière.

Réduire les charges sur le travail de 2,7 euros par heure et par travailleur

La Belgique se situe parmi les pays européens où les charges sociales sur le travail sont les plus élevées. Les entreprises de construction sont dès lors dans une position concurrentielle doublement difficile : d'une part, un coût salarial élevé conduit automatiquement à des coûts de construction élevés vu l'importance du facteur main-d'œuvre dans le processus de production. D'autre part, sur la base du principe de la libre prestation des services et des règles qui la régissent, les entreprises de construction originaires de pays à faibles charges sociales peuvent exécuter des travaux de construction, en Belgique, en toute légalité et à des prix inférieurs à ceux des entreprises belges.

Dans ces conditions, le coût de la main-d'œuvre handicape toujours les entreprises de construction belges qui ne peuvent se mesurer à armes égales avec les entreprises étrangères qui viennent travailler légalement en Belgique. Le secteur bénéficie depuis quelques années d'une réduction des charges sous la forme d'un non-versement du précompte professionnel sur les salaires des travailleurs

qui effectuent des travaux immobiliers en équipe sur le chantier. Mais celle-ci n'a pas remis les entreprises belges de construction sur un pied d'égalité avec les entreprises étrangères les plus actives en Belgique.

Un calcul du coût horaire des travailleurs salariés détachés en tenant compte des niveaux de cotisations sociales dans le pays d'origine montre clairement que par rapport aux 4 pays qui assurent plus de 90 % des détachements en Belgique sur les chantiers de construction, les entreprises de construction belges souffrent encore d'un handicap compétitif de 2,7 euros/h.

Pour éviter que ce différentiel ne continue de se creuser à l'avenir, il faut prévoir une réduction supplémentaire des charges sociales, via une augmentation de la dispense partielle de versement du précompte professionnel, pour supprimer ce handicap de 2,7 euros de l'heure. D'après nos calculs, le pourcentage de la dispense partielle de versement du précompte professionnel devrait passer de 18 % à 34,70 %.

Critère qualité-prix comme règle générale d'attribution des marchés publics

Chaque année, plus de 20.000 marchés publics sont passés par l'ensemble des pouvoirs publics belges. Vu l'importance de ces marchés publics et de leurs montants, il importe qu'ils soient gérés de manière responsable. Or, on constate de nombreuses discussions sur le prix et la qualité des marchés publics.

La réglementation actuelle en matière de marchés publics prévoit que l'attribution doit se faire à l'offre économiquement la plus avantageuse, c'est-à-dire, dans la pratique, à l'offre ayant soit le meilleur rapport qualité-prix, soit le coût le plus bas, calculé sur la base du rapport coût-efficacité, comme le coût du cycle de vie, soit le prix le plus bas.

L'attribution des marchés publics au prix le plus bas n'est toutefois plus conciliable avec les défis actuels du secteur de la construction : dans un contexte de durabilité, il est impératif d'accorder davantage d'importance à la qualité, qui tient compte de l'innovation, l'économie circulaire, la performance énergétique, le bon fonctionnement, l'esthétique, l'ergonomie, le respect de l'environnement, ...

Les défis du futur et les attentes du citoyen justifient de prévoir dans la réglementation belge comme règle générale que le critère d'attribution est le meilleur rapport qualité-prix, sauf dans des cas dument motivés, comme c'est le cas aux Pays-Bas déjà.

Cela exige une préparation adéquate du marché public et un certain nombre de précautions :

- ☑ diviser les critères d'attribution en critères de prix, de qualité et de performance et accorder une pondération suffisante à la qualité et à la performance par rapport au prix ;
- ☑ choisir des critères d'attribution pour lesquels on s'attend à ce que les soumissionnaires aient un score différent, sinon les inclure dans les exigences du cahier des charges ;
- ☑ donner une échelle d'évaluation des critères dans le même ordre (ex : échelle de 0 à 10) ;
- ☑ effectuer une simulation de calcul de la méthode d'évaluation utilisée afin de démontrer, entre autres, qu'elle est objectivement vérifiable.

Une raison supplémentaire de réformer l'attribution des marchés publics uniquement sur la base du prix le plus bas est la sécurité : celle-ci est primordiale et implique que l'adjudicateur y prévoit un budget. Dès lors, chaque marché public de travaux doit prévoir obligatoirement la sécurité dans un poste à part ainsi qu'une mise hors concurrence.

Priorité Fédérale

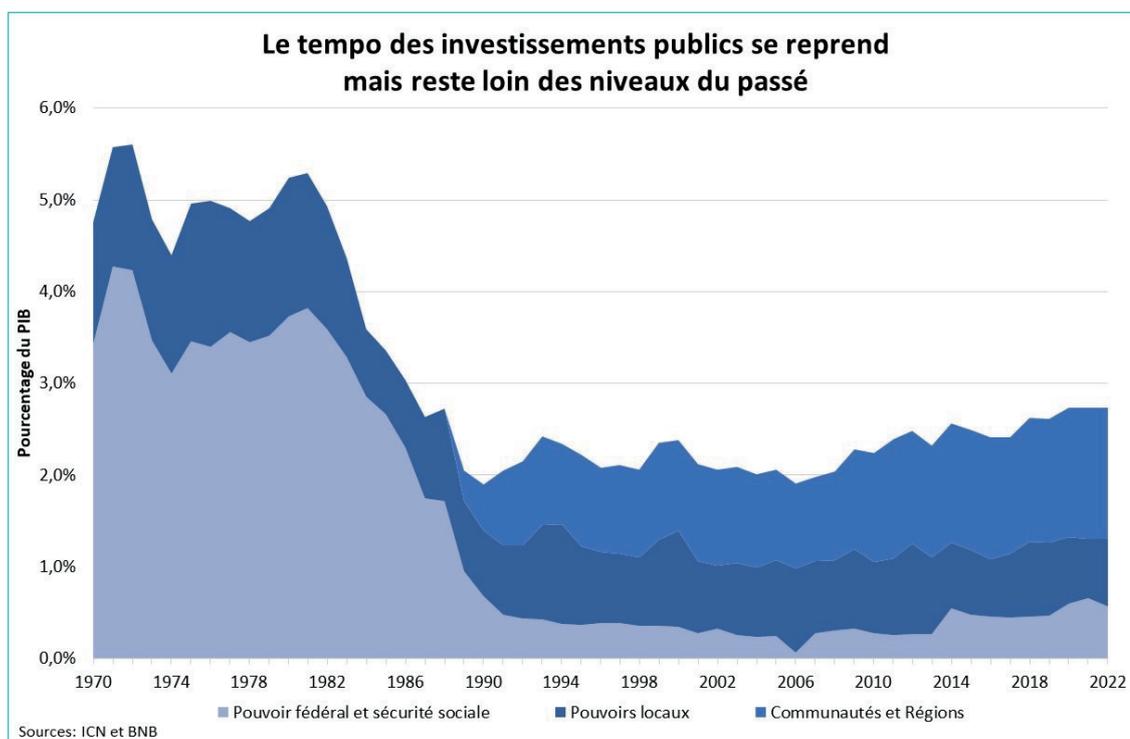
01 Intensifier les investissements publics

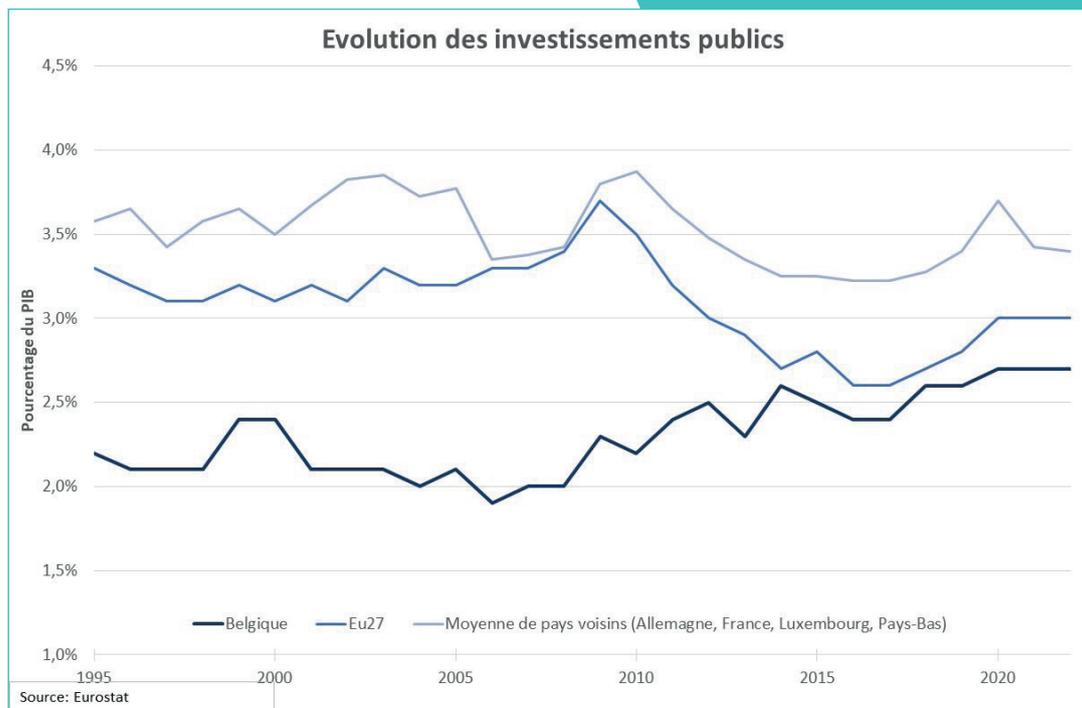
CONSTATS

Les infrastructures et les bâtiments publics belges soutiennent aujourd'hui mal la comparaison avec ceux des pays voisins. Ce constat est lié à **la faiblesse, bien connue, des investissements publics belges**, tombés si bas (autour de 2 % du PIB à la fin des années 1980) qu'ils ont à peine permis de compenser la dépréciation naturelle du stock de capital public pendant 20 ans (de 1989 à 2009).

Les autorités publiques ont voulu inverser la tendance mais leurs efforts restent trop limités. Si la part des ressources accordées aux investissements publics (2,7 % du PIB en 2022) a clairement augmenté ces 10 dernières années, elle

reste bien inférieure à ce qu'elle est dans les quatre pays voisins (3,4 % en 2022, 3,7 % si on exclut l'Allemagne). Les porter à 4 % du PIB d'ici 2030 reste aussi insuffisant pour rattraper des décennies de sous-investissements. En outre, la Belgique ne semble même pas durablement engagée sur une trajectoire qui permette d'atteindre cet objectif. Le Bureau fédéral du plan s'attend certes à ce que les investissements publics atteignent 3,1% du PIB en 2024 mais aussi à ce qu'ils retombent à 2,7 % du PIB en 2028, après les élections communales et une fois l'impulsion des plans de relance passée.





Ces chiffres appellent clairement un très significatif relèvement des investissements publics, tous niveaux de pouvoir confondus, non seulement pour rattraper des décennies de sous-investissement et restaurer la compétitivité des infrastructures belges, mais aussi pour leur permettre de répondre aux besoins futurs.

Par rapport à ces besoins futurs, le gouvernement fédéral a adopté la « Vision Rail 2040 », notamment dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques. Visant à permettre une mobilité significativement moins émettrice de CO2 grâce à un doublement de la part modale du rail, cette Vision Rail 2040 nécessite une nette augmentation des **investissements dans l'infrastructure ferroviaire**.

De même, le Plan Fédéral Energie Climat 2021-2030, qui implique entre autres de réduire les émissions de CO2 des bâtiments fédéraux de 50% à l'horizon 2030 et de les rendre neutres en carbone à l'horizon 2040, implique également une nette augmentation des **investissements dans les bâtiments publics**.

Améliorer les infrastructures n'est toutefois pas qu'une question de budgets. La plupart des travaux d'infrastructure nécessitent en effet l'obtention d'un **permis de bâtir** délivré sur la base de réglementations régionales. Leur complexité et les éventuels recours qui allongent encore les procédures et freinent régulièrement les projets d'infrastructures, à fortiori pour ceux qui ont une dimension transrégionale, exigent des réformes.

Outre les questions budgétaires et les difficultés pour l'obtention des permis de bâtir, l'amélioration des infrastructures se heurte également à un manque d'efficacité dans la gestion des **marchés publics** en raison de la complexité de la réglementation et de la qualité du cahier des charges. Investir dans les infrastructures publiques demande également des améliorations au niveau des procédures de permis d'urbanisme, de la qualité des cahiers des charges, du fonctionnement des marchés publics, etc.



ANALYSES

Besoins d'investissements publics

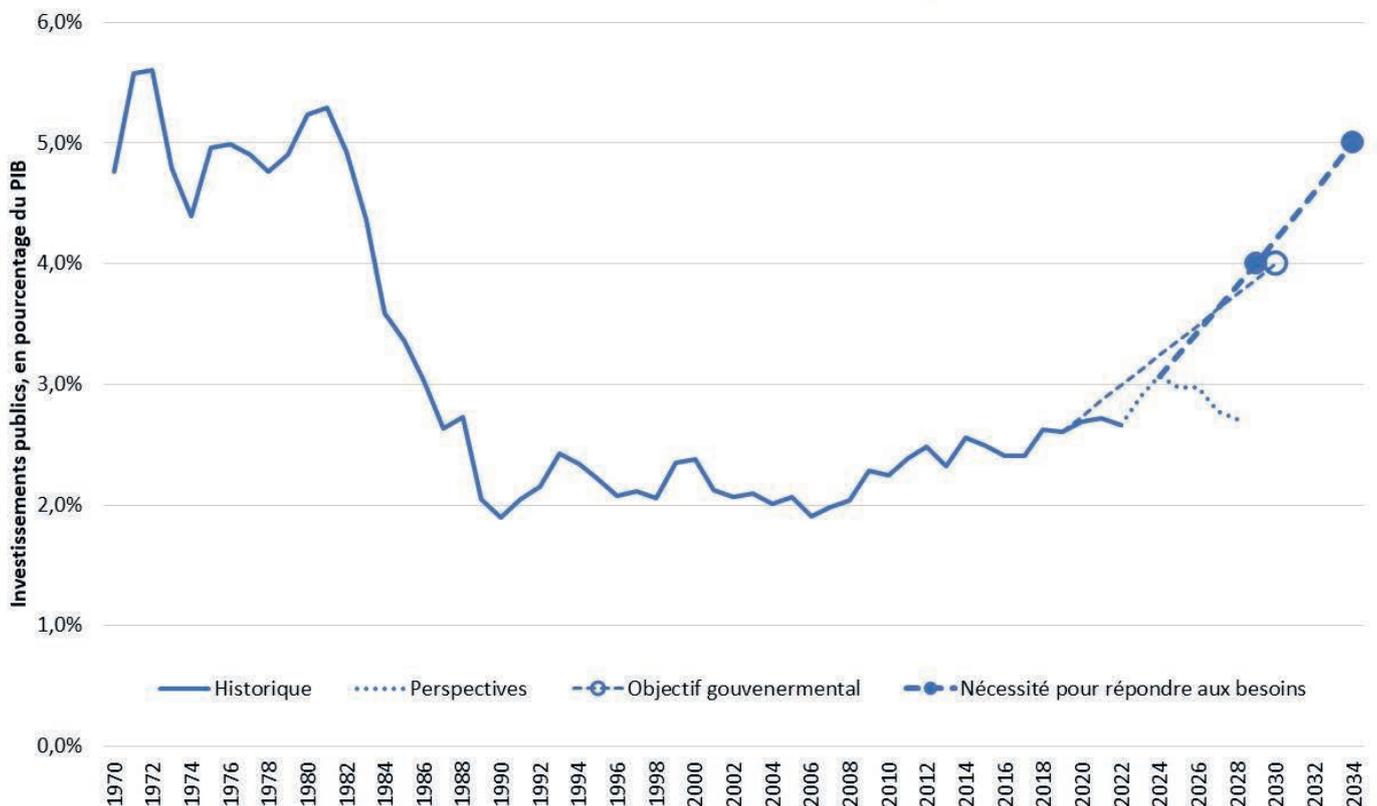
Les infrastructures belges sont à la base d'un handicap compétitif trop méconnu par rapport aux pays voisins, qui investissent davantage. Il est en quelque sorte la face visible d'un problème plus général : un patrimoine public (matériel et immatériel) qui, par manque d'investissements, accuse de plus en plus de retard par rapport aux pays voisins où il progresse plus rapidement.

Les besoins d'investissements publics ne sont, en outre, pas seulement motivés par des considérations économiques. La question climatique, par exemple, appelle aujourd'hui clairement toute une série d'investissements publics visant à rendre les infrastructures « future proof ». Il y a, d'une part, les investissements nécessaires à la décarbonisation de l'économie dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques. Et il y a, d'autre part, ceux qui sont nécessaires pour permettre aux infrastructures de résister aux conséquences des changements climatiques qui se font déjà sentir.

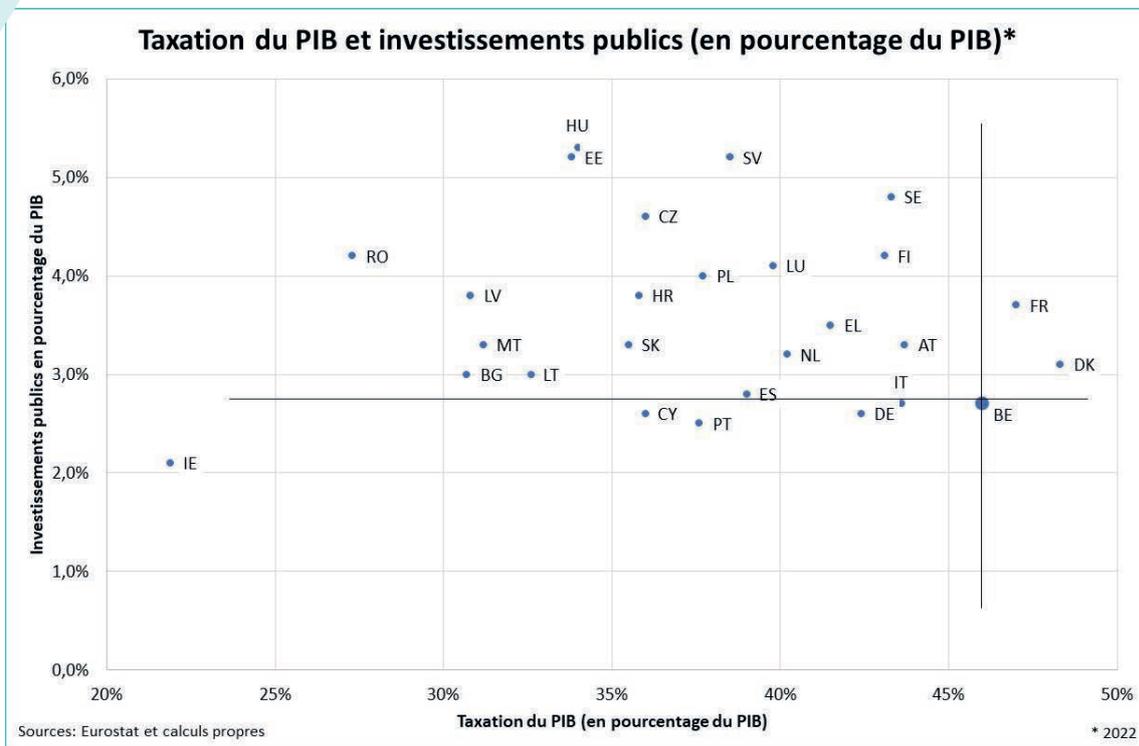
Ces constats indiquent que porter les investissements publics à 4% du PIB à l'horizon 2030 est clairement insuffisant pour répondre aux besoins. Il faudrait en effet y consacrer au minimum 3,4% du PIB rien que pour suivre le rythme actuel des voisins et ne pas creuser davantage le handicap de la Belgique, et par conséquent bien davantage pour rendre les infrastructures « future proof » et effacer 25 années de sous-investissement.

Par conséquent, les efforts d'investissement nécessaires à tous les niveaux de pouvoir et dans tous les secteurs confondus impliquent qu'il faille **porter les investissements publics à 4% du PIB pour la fin de la prochaine législature et à 5% du PIB à l'horizon 2034**. Cela correspond, au niveau fédéral, à plus ou moins doubler le volume d'investissements publics d'ici là pour les porter à **4,9 milliards d'euros en 2029 et à 6,1 milliards d'euros en 2034** (partant de 3,1 milliards en 2022) par une augmentation progressive des investissements de l'ordre de 230 millions d'euros cumulativement chaque année pendant 10 ans. Au niveau fédéral, rien que pour ce qui concerne le secteur

Réintensification des investissements publics



Source: ICN et calculs propres



de la construction, il apparaît d'ailleurs que résorber les actuels goulets d'étranglement sur le réseau ferroviaire, financer l'actuel plan pluriannuel d'investissement d'Infrabel et la moitié de la rénovation énergétique des bâtiments fédéraux, sur fonds publics, nécessitera au total **5,5 milliards d'euros d'investissements supplémentaires au cours des 10 prochaines années**. Cela correspond à une augmentation progressive des investissements dans l'infrastructure ferroviaire et les bâtiments fédéraux de l'ordre de **100 millions cumulatif chaque année durant les 10 prochaines années**.

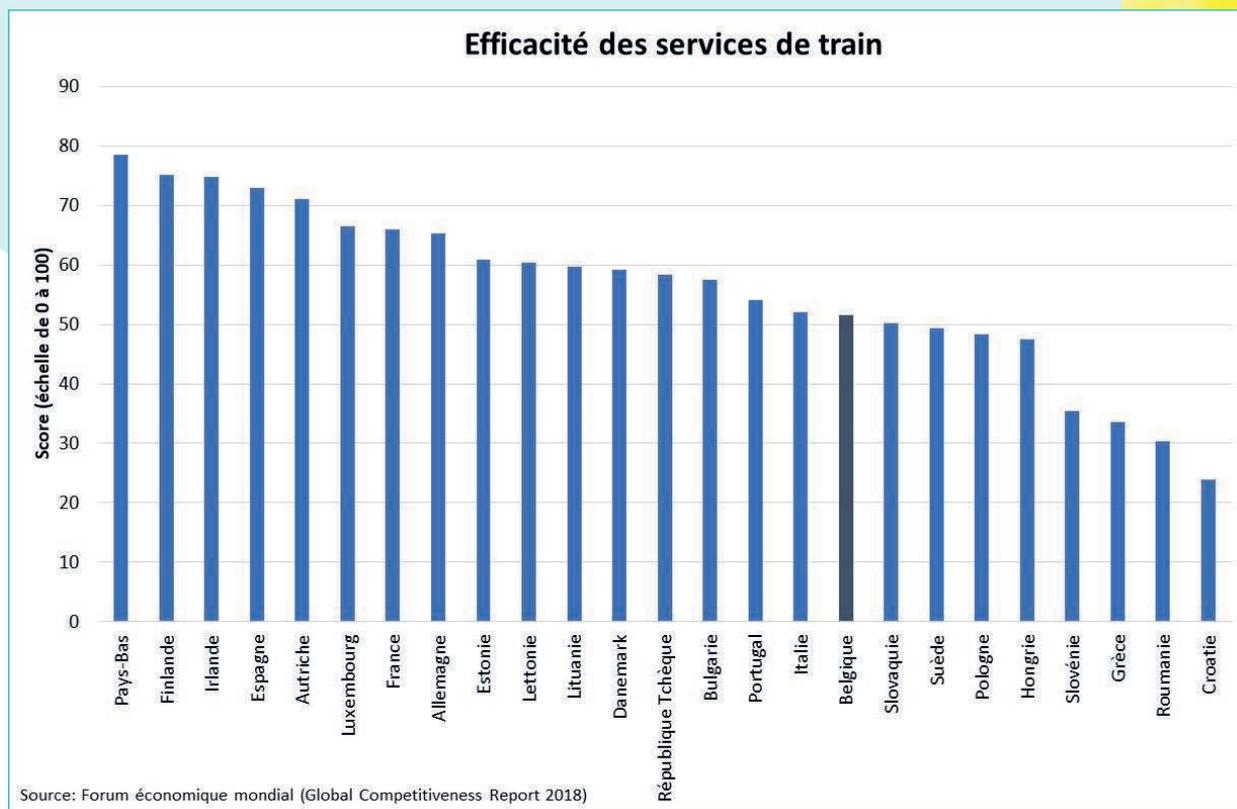
Il est important de souligner qu'augmenter sensiblement les investissements publics dans de telles proportions est **tout à fait possible, malgré le contexte budgétaire de la Belgique**. Même avec les règles de stabilité budgétaire actuelles et même si ces règles pourraient utilement être revues pour davantage faciliter l'investissement public raisonnable là où elles ont aujourd'hui tendance à le freiner. Il importe que le prochain gouvernement prenne ses

responsabilités en déployant les investissements publics nécessaires et utiles, dans le contexte climatique actuel, et opère les **choix budgétaires** qui s'imposent. Le constat selon lequel la plupart des pays européens, et notamment les pays voisins, investissent proportionnellement (sensiblement) plus que la Belgique, tout en respectant ces règles et en levant en outre moins de taxes, suffit en effet à le démontrer.



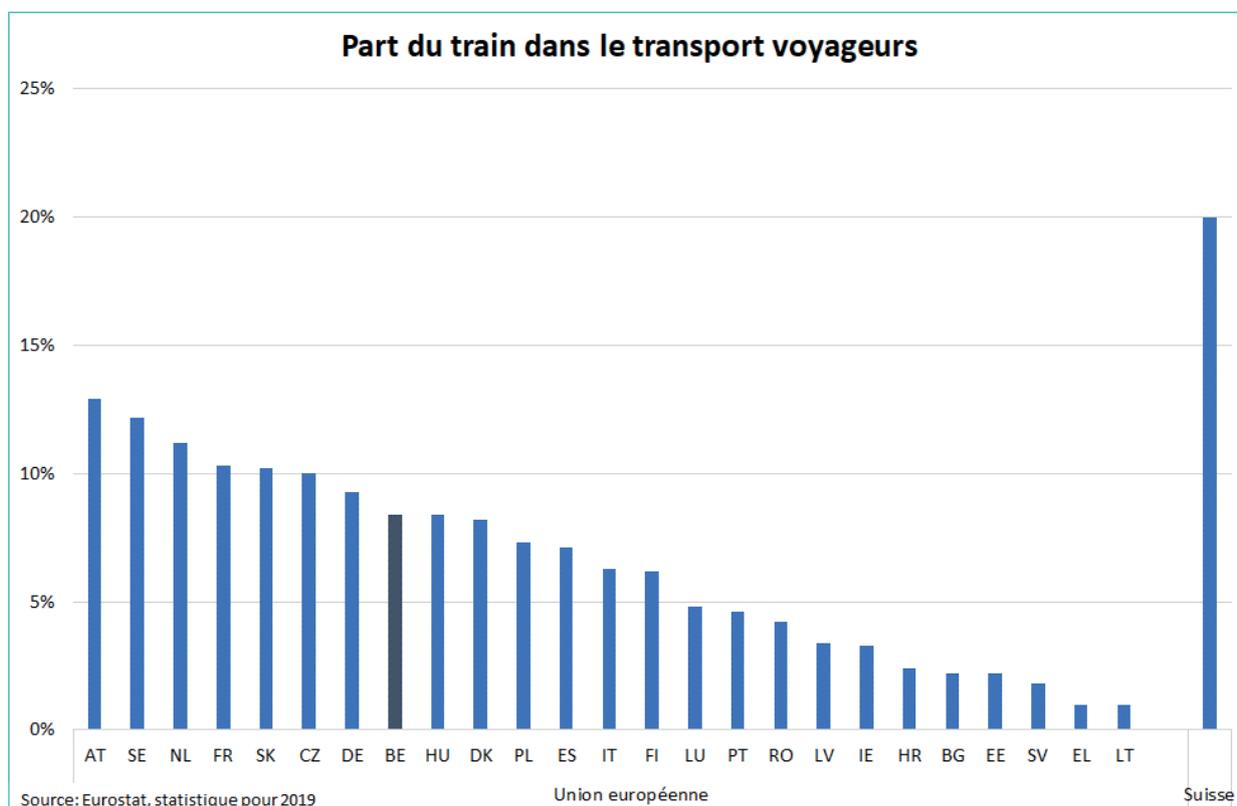
Besoins d'investissements dans le rail

Intensifier les investissements publics au niveau fédéral signifie tout d'abord investir dans le rail.



Les défis du rail vont bien au-delà d'une amélioration de la ponctualité ou plus généralement de la qualité de service des chemins de fer belges, laquelle figure dans le bas du classement des pays de l'Union européenne.

Le défi est aussi celui de la croissance du trafic. Le Bureau fédéral du Plan s'attend en effet à une augmentation de la demande de mobilité au cours des 10 à 20 prochaines années (+5% pour le transport de personnes et +20% pour le transport de marchandises).





De plus, en Belgique, la part du rail dans le split modal de la mobilité est aujourd'hui relativement faible en comparaison avec d'autres pays européens. Le rail assure par exemple 8% du trafic voyageur en Belgique contre 20% en Suisse. L'Allemagne ambitionne quant à elle de porter la part du rail à 30% du trafic voyageur. Ces chiffres soulignent l'importante marge de progression pour la part du rail en Belgique et quel atout il représente dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques et plus particulièrement pour la décarbonisation des transports. C'est d'ailleurs sur cette base que le gouvernement fédéral a adopté la « Vision Rail 2040 » avec, entre autres, l'objectif de doubler la part modale du rail à l'horizon 2040 et qu'elle passe de 8% en 2019 à 15% pour le trafic-voyageurs et de 12 à 20% pour le trafic-marchandises.

Cet objectif dispose du soutien des partenaires sociaux réunis au sein du **Conseil central de l'économie**, qui formulent cependant d'importantes préoccupations quant

à l'adéquation des moyens budgétaires. En effet, le plan pluriannuel d'investissements d'Infrabel pour les années 2023-2032 ne prévoit que 311 millions pour résorber les goulets d'étranglement qui existent actuellement sur le réseau là où Infrabel estime que ce sont entre 1 et 1,8 milliards d'euros qui sont nécessaires. Alors que le plan pluriannuel d'investissements d'Infrabel pour la période 2023-2032, (pour un total de 11,5 milliards d'euros) suppose déjà une augmentation de la dotation d'investissement de 1,9 milliards d'euros pour l'ensemble de la période, il faudrait augmenter davantage les investissements dans l'infrastructure ferroviaire et y ajouter au moins 0,7 à 1,5 milliard d'euros pour résorber les actuels goulets d'étranglement. Les résorber et financer l'actuel plan pluriannuel d'investissement d'Infrabel nécessite, par conséquent, d'augmenter les investissements dans l'infrastructure ferroviaire à concurrence d'un **montant total d'environ 3 milliards d'euros au cours des 10 prochaines années.**

Besoins d'investissements dans les bâtiments publics fédéraux

A côté du rail, l'autre grand poste parmi les dépenses fédérales d'investissement en infrastructures concerne les bâtiments publics fédéraux. Les défis les concernant sont évidemment multiples et liés à toute leur diversité, tant par rapport à leur nature même que par rapport à leur utilisation. Toutefois, la lutte contre les changements climatiques qui nécessite de les rendre « future proof » constitue un défi transversal concrétisé par le Plan Fédéral Energie Climat. Et il s'agit même d'un double défi : réduire les émissions de CO₂ des bâtiments fédéraux de 50 % à l'horizon 2030 et les rendre neutres en carbone à l'horizon 2040.

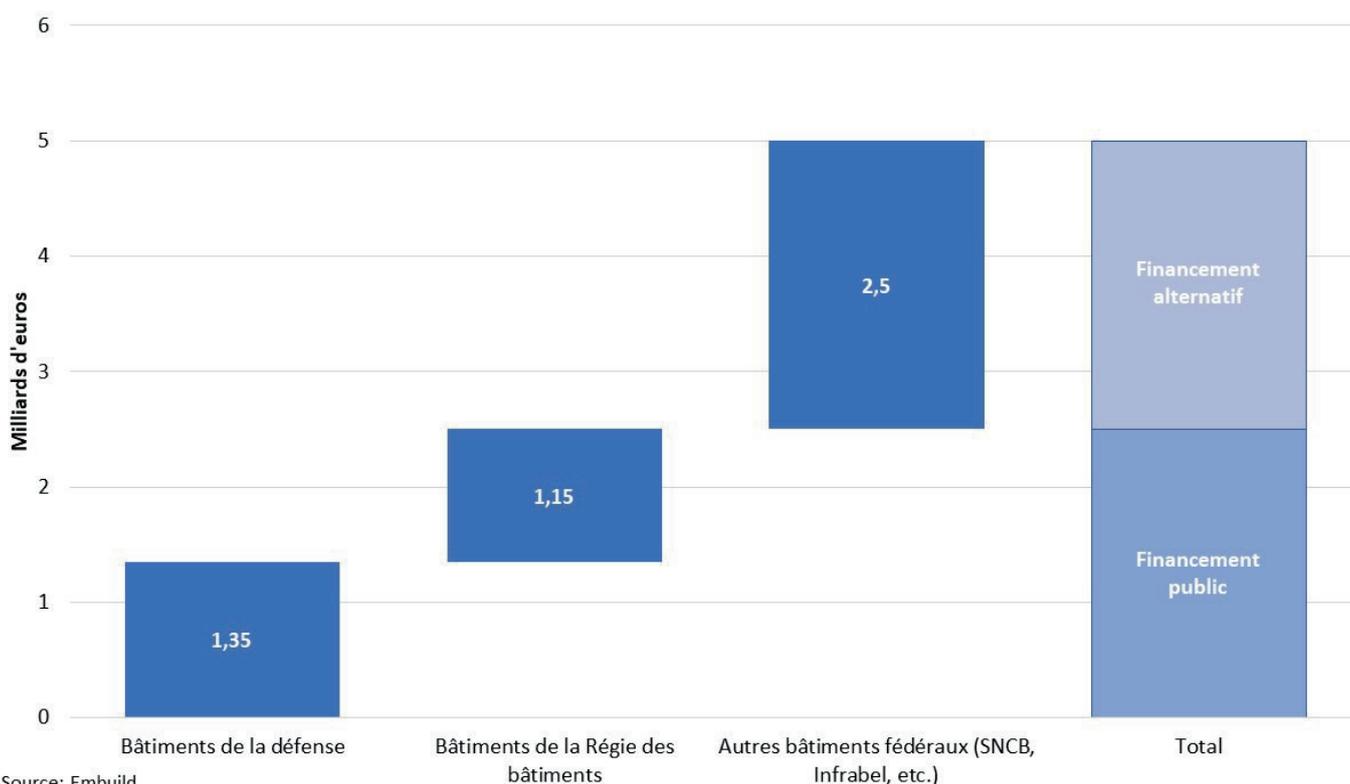
Alors qu'une phase d'inventaire est en cours pour rassembler les données manquantes, la "Climate Round Table Public buildings" de fin 2022 et le "Suivi de la mise en œuvre des politiques climatiques fédérales 2021-2030" indique que les budgets nécessaires seront importants. Il est en effet question d'un budget de 130 à 140 millions d'euros par an durant les 20 prochaines années pour ce qui concerne les

bâtiments de la défense. Un budget supérieur au milliard d'euros est avancé pour la rénovation de la moitié du patrimoine de la Régie au cours des 10 prochaines années. En outre, un budget comparable à celui nécessaire pour les bâtiments de la défense et de la Régie (+/- 2,5 milliards d'euros pour les 10 prochaines années) doit également être envisagé pour la rénovation énergétique des « autres bâtiments fédéraux » (ceux de la SNCB, d'Infrabel, etc.).

Au total, un budget de l'ordre de 5 milliards d'euros (2,5 milliards par financement public et 2,5 milliards via de Partenariats Publics Privés) est nécessaire pour la rénovation énergétique des bâtiments fédéraux au cours des 10



Investissements additionnels pour les bâtiments fédéraux: besoins et financement 2024 - 2034





PROPOSITIONS

Investir davantage

- ☑ Porter les investissements publics fédéraux de 3,1 milliards d'euros en 2022 à 4,9 milliards d'euros en 2029 et 6,1 milliards d'euros en 2034. Au niveau de la construction, cela correspond 5,5 milliards d'investissements supplémentaires au cours des 10 prochaines années.

Investir dans l'infrastructure ferroviaire

- ☑ Augmenter les investissements publics dans l'infrastructure ferroviaire d'un montant de l'ordre de 3 milliards d'euros sur l'ensemble des dix prochaines années de manière à doter Infrabel des moyens nécessaires à lui permettre de préparer l'infrastructure ferroviaire au trafic attendu à cet horizon, compte tenu de l'évolution de la mobilité et de l'objectif de quasi doubler la part modale du rail.
- ☑ Assurer le financement nécessaire à achever le RER selon le calendrier lié au plan pluriannuel d'investissement d'Infrabel.
- ☑ Mener les politiques nécessaires à la réalisation des objectifs définis par la Vision Rail 2040 :
 - financer le plan pluriannuel d'investissements d'Infrabel pour la période 2023–2032 ;
 - s'assurer qu'Infrabel dispose des moyens nécessaires pour résorber les actuels goulets d'étranglement sur le réseau ferroviaire.

Investir dans les bâtiments publics fédéraux (pour un total de 5 milliards sur les 10 prochaines années)

- ☑ Dégager les moyens pour investir 2,5 milliards d'euros dans les rénovations énergétiques des bâtiments fédéraux, sur la base de fonds publics, au cours des 10 prochaines années.
- ☑ Rechercher la possibilité de réaliser des Partenariats Public-Privé offrant une réelle plus-value par rapport au financement classique, pour également investir 2,5 milliards d'euros par cette voie dans les rénovations énergétiques des bâtiments fédéraux au cours des 10 prochaines années.
- ☑ Prévoir les effectifs nécessaires à gérer les investissements liés à la rénovation énergétique des bâtiments publics en plus des travaux dont ils font habituellement l'objet.

prochaines années et qui s'additionne aux montants qui s'imposent pour assurer les travaux habituels pour les bâtiments fédéraux.

Il faut au passage souligner qu'augmenter les investissements dans de telles proportions nécessite non seulement que les pouvoirs publics dégagent les moyens financiers nécessaires, mais aussi les effectifs pour initier, préparer et suivre tous les projets de rénovation énergétique. Sur le plan du financement, la volonté des autorités est clairement d'attirer des capitaux privés.

Mais il est tout aussi clair que les techniques de financement alternatif ne permettront de dégager qu'une partie des fonds nécessaires à la rénovation énergétique des bâtiments publics. Les économies d'énergies qu'elles permettront de réaliser ne permettront en effet de financer qu'une partie coût des travaux tant ceux-ci devront être ambitieux pour atteindre les objectifs définis.

Les autorités doivent continuer de développer **la piste des Partenariats Public-Privé**, étant entendu qu'elle n'a de véritable intérêt que s'ils apportent une plus-value par rapport à un financement public. Mais complémentirement, elles doivent se préparer à financer vraisemblablement au moins la moitié de la transition énergétique des bâtiments fédéraux par un financement classique, et donc à dégager quelques 2,5 milliards d'euros via PPP au cours des 10 prochaines années.

Porter les investissements publics fédéraux de 3,1 milliards d'euros en 2022 à 4,9 milliards d'euros en 2029 et 6,1 milliards d'euros en 2034. Au niveau de la construction, cela correspond 5,5 milliards d'investissements supplémentaires au cours des 10 prochaines années, sans tenir compte des 2,5 milliard euro à financer via PPP.

02 Des logements abordables et durables

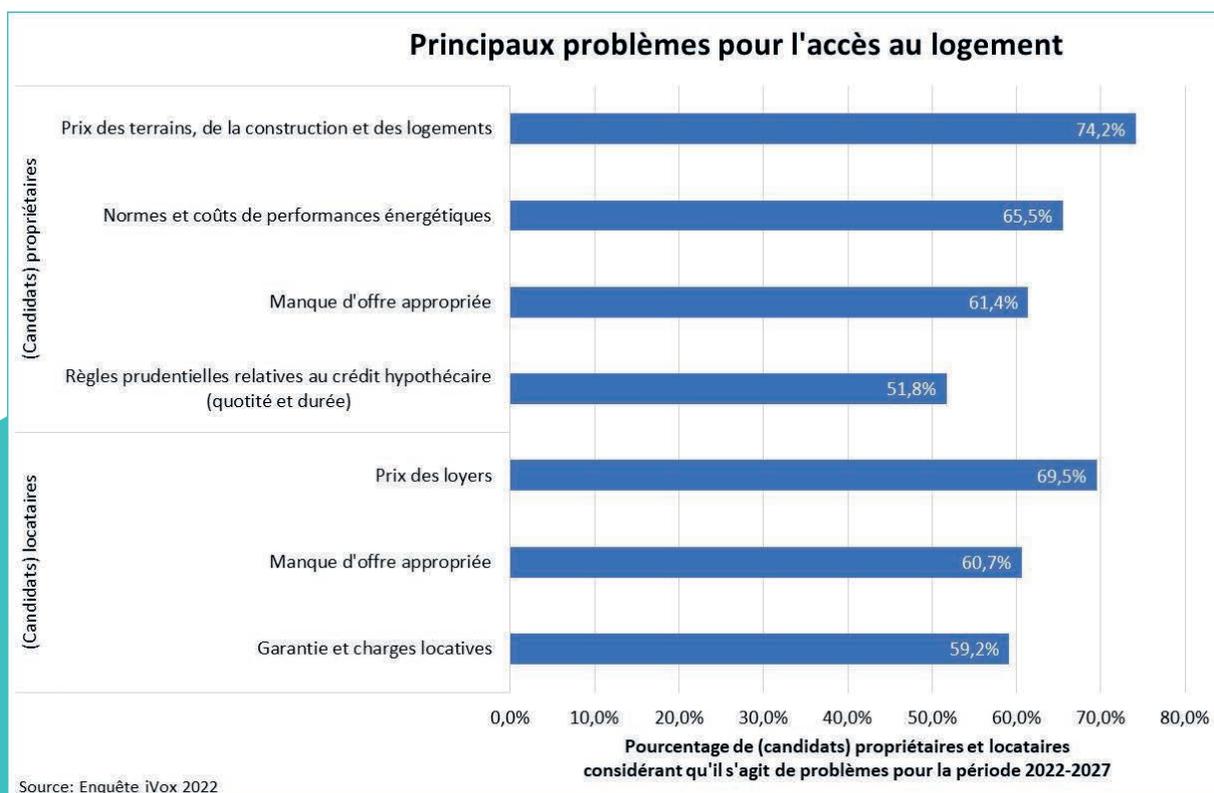
CONSTATS

La Belgique traverse actuellement une profonde crise du logement en raison des augmentations des coûts de construction et de rénovation mais aussi des coûts des crédits hypothécaires. Ces augmentations étant plus fortes que l'inflation, elles impactent fortement l'accès au logement. Si l'on rajoute à ce constat les besoins exponentiels en logements qui résultent de la croissance démographique et la multiplication des isolés, le monde politique doit absolument prendre la mesure de la crise et prendre les dispositions adéquates pour y répondre.

Selon une enquête réalisée par Embuild, 75 % des candidats propriétaires affirment que le prix du terrain ainsi que les coûts de la construction et des logements existants constituent un problème majeur d'accessibilité des

logements. Le prix du loyer est également un souci pour la même proportion des locataires. Plus de la moitié des propriétaires considèrent encore les normes et les coûts de rénovation énergétique comme une difficulté et indiquent que le manque de moyens financiers forme le principal obstacle à la rénovation énergétique. Enfin, presque la moitié des propriétaires signalent que les règles prudentielles en matière de crédit hypothécaire sont également source de difficultés, indépendamment du niveau des taux hypothécaires.

Les logements doivent être non seulement **abordables financièrement**, mais aussi **facilement accessibles**. Au cours des dernières décennies, le logement des Belges s'est développé de manière fortement dispersée : de nouvelles zones ont été construites, éloignées des équipements collectifs (transport en commun, écoles,...). Diverses





initiatives ont été prises afin de construire de manière plus concentrée et de limiter l'extension des zones construites. Ces initiatives ne sont toutefois que le début d'un long processus. La **densification** est encore loin d'être optimale. L'augmentation de la population nécessite une nouvelle expansion du parc immobilier. Avec le vieillissement de la population, la crise climatique et l'éclatement des familles, la demande de **logements plus petits et abordables**, comme les appartements, augmente et celle de maisons unifamiliales diminue. Il faut donc construire plus compact et plus centralisé.

Les candidats investisseurs souhaitent également bénéficier de la sécurité juridique dans l'exécution de leurs projets de construction. Les **permis de bâtir** sont nécessaires pour pouvoir réaliser des projets de construction mais le délai de traitement de la procédure des permis est très long en Belgique. Le délai d'obtention, selon les Régions, varierait **entre 20 et 30 mois**, sans prendre en compte un éventuel recours. Le délai de traitement excessif en Belgique a un impact économique énorme et injustifié. L'incertitude juridique qui en découle coûte très cher à tous les acteurs concernés dans la réalisation d'un projet de construction.

Outre la sécurité juridique, les candidats constructeurs ou acheteurs d'un nouveau logement ont également besoin d'une protection complète. Elle est garantie par la **loi Breynne**, à laquelle il ne peut en principe être dérogé, puisqu'il s'agit d'un droit impératif. La loi est bien conçue, fonctionne bien dans la pratique, mais son application n'est

pas suffisamment contrôlée. Par conséquent, certaines entreprises malhonnêtes tentent de contourner la loi et les consommateurs, tout comme les entreprises de bonne foi, en sont les victimes.

Malgré une bonne préparation et l'aide des personnes compétentes, le consommateur peut se retrouver confronté à des **problèmes de construction**. Au sein du SPF Économie, il existe un Service de médiation des consommateurs, qui fournit des informations aux consommateurs et aux entreprises sur leurs droits et obligations, traite les plaintes et les transmet aux instances compétentes. Actuellement, ce service ne dispose cependant pas d'experts en droit de la construction.

Par conséquent, les plaintes sur un problème technique lié à la construction sont immédiatement transférées à l'instance responsable du secteur de la construction, à savoir la Commission de conciliation Construction. À une époque où tout doit être traité rapidement et efficacement et où le temps coûte énormément, les parties doivent aussi apprendre à régler elles-mêmes leurs différends en négociant d'abord de manière constructive, puis en recourant à la conciliation ou à la médiation si nécessaire.

Dans l'hypothèse où ces mesures préventives s'avèreraient insuffisantes, il importe également d'assurer des contrôles suffisants des lois protectrices des consommateurs mais également de sanctionner les entrepreneurs qui fraudent.

ANALYSES

La densification de l'habitat

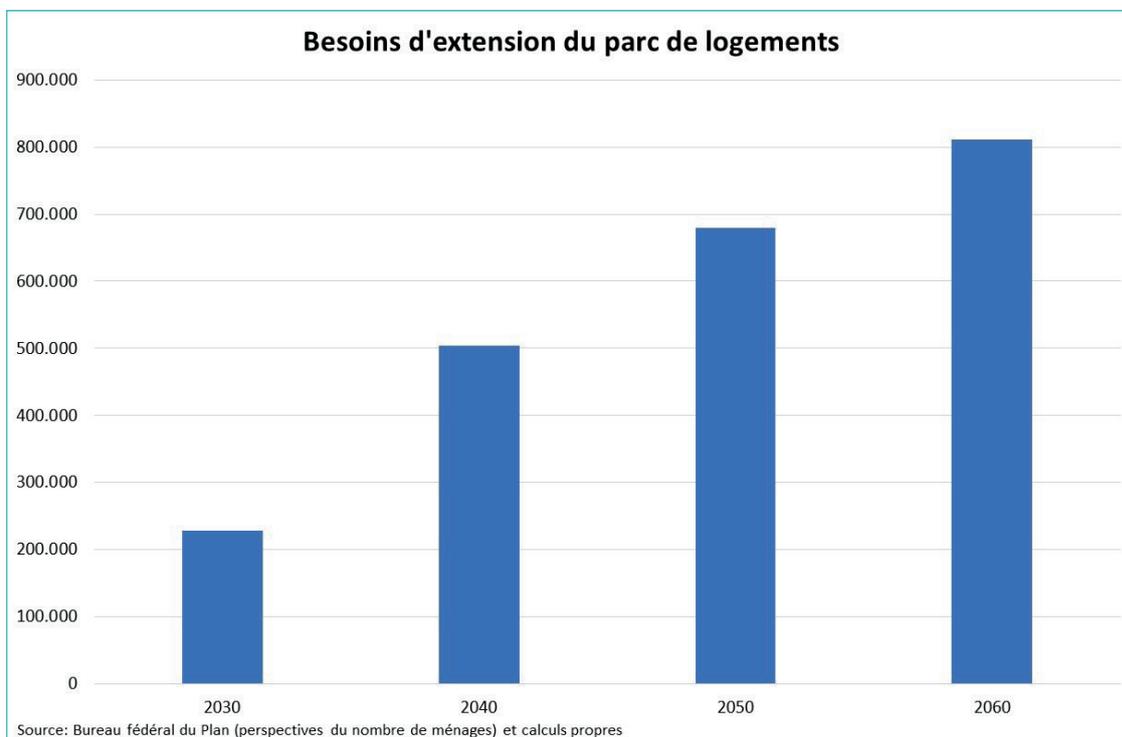
La population belge devrait continuer à croître dans les prochaines années. Le Bureau fédéral du Plan s'attend ainsi à ce que notre pays compte 12,8 millions habitants en 2060, contre 11,6 aujourd'hui. Il s'attend aussi à ce que la tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages se poursuive, suite notamment une forte augmentation de la part des isolés (laquelle passerait de 35% à 40% au cours des 40 prochaines années). **Il en résulte que les besoins de logements vont fortement augmenter. Concrètement, il y aura 225.000 ménages en plus à loger d'ici 2030 et 810.000 à l'horizon 2060.**

Pour répondre à la pénurie croissante de logements qui s'annonce en combinaison avec l'objectif ambitieux porté par les régions de préserver les espaces publics non construits, des solutions appropriées doivent davantage être recherchées au sein des zones bâties existantes. Une façon d'y parvenir est de construire plus en hauteur et de donner une nouvelle vie aux terrains et bâtiments existants. Le patrimoine immobilier obsolète doit être rénové rapidement pour densifier les villes et les communes afin de limiter l'occupation supplémentaire de l'espace.

Ces projets de redéveloppement ont également un impact positif sur le plan de la durabilité (entre autres sur la réduction de la consommation d'énergie), de la qualité de vie, des zones non construites et de la mobilité. En effet, l'accessibilité peut être améliorée en densifiant et regroupant les lieux de travail et de logements autour des intersections des transports en commun. En outre, la restructuration et la transformation des bâtiments existants, couplée à une densification de l'habitat, permettent de renforcer l'habitabilité et l'attractivité des zones résidentielles.

“

Il y aura 225 000 ménages en plus à loger d'ici 2030 et 810 000 à l'horizon 2060.



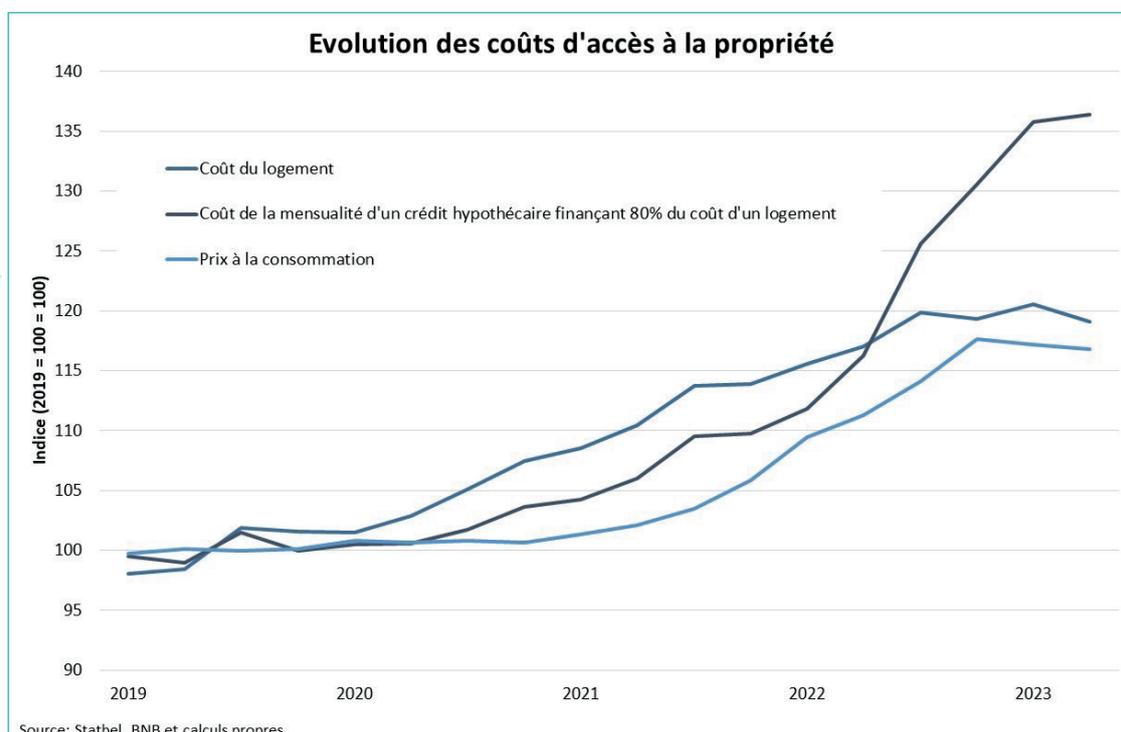
La plupart des leviers d'une politique de densification relèvent des compétences régionales, mais pas tous. La densification engendre de nombreux travaux de construction soumis à la TVA, qui relève de la compétence fédérale. Le gouvernement fédéral peut ainsi soutenir les démolitions-reconstructions, souvent cruciales dans un processus de densification, grâce à une TVA réduite, comme souligné par ailleurs dans le Plan National Energie Climat.

Le coût des logements a augmenté de quelques 20 % depuis 2019, juste avant l'éclatement de la crise sanitaire, l'éclatement de la guerre en Ukraine et la crise énergétique qui ont suivi. L'augmentation du **coût des matériaux et des salaires (respectivement +40 % et +19 % depuis 2019)**, déterminants pour le coût des logements neufs, explique largement cette évolution.

L'augmentation du coût des logements durables

Les conclusions de l'enquête d'Embuild démontrent à quel point les questions financières jouent un rôle dans les difficultés d'accès au logement. **C'est la conséquence d'une augmentation du coût des logements et du coût du crédit hypothécaire plus rapide que l'inflation.**

Avec des **taux hypothécaires pour un emprunt de 20 ans à taux fixe qui ont plus que doublé** entre début 2022 et mi-2023, les mensualités pour un même montant emprunté ont augmenté de 18%. Au total, le coût de la mensualité d'un emprunt hypothécaire pour financer 80 % de la valeur d'un logement a augmenté de 36 % entre 2019 et 2023 soit nettement plus que la moyenne des prix à la consommation qui ont pour leur part augmenté de 17% dans l'intervalle.





Dans ces conditions, les questions financières sont particulièrement importantes, de différentes manières, tant pour ceux qui veulent devenir propriétaires, que pour ceux qui veulent rénover leur logement ou louer.

Le **droit à un logement décent, inscrit à l'article 23 de la Constitution belge**, appelle par conséquent plus que jamais des actions visant à faciliter le financement du logement pour les ménages. Ceux qui ont la capacité de financer l'acquisition d'un logement sont en effet nettement moins nombreux qu'avant l'éclatement de la crise sanitaire.

Ces actions doivent viser à contrôler et, idéalement, réduire le coût de la construction de logements (et de la construction en général). Elles doivent également viser à améliorer la capacité financière des familles, notamment en termes d'accès au logement.

De nombreux leviers relèvent des compétences régionales en Belgique mais certains relèvent également du niveau fédéral. C'est le cas des règles prudentielles ou de la fiscalité fédérale. Des actions dans ces domaines peuvent évidemment améliorer directement la capacité financière des ménages, en termes de logement. Et les initiatives concernant le règlement des litiges, l'application de la loi

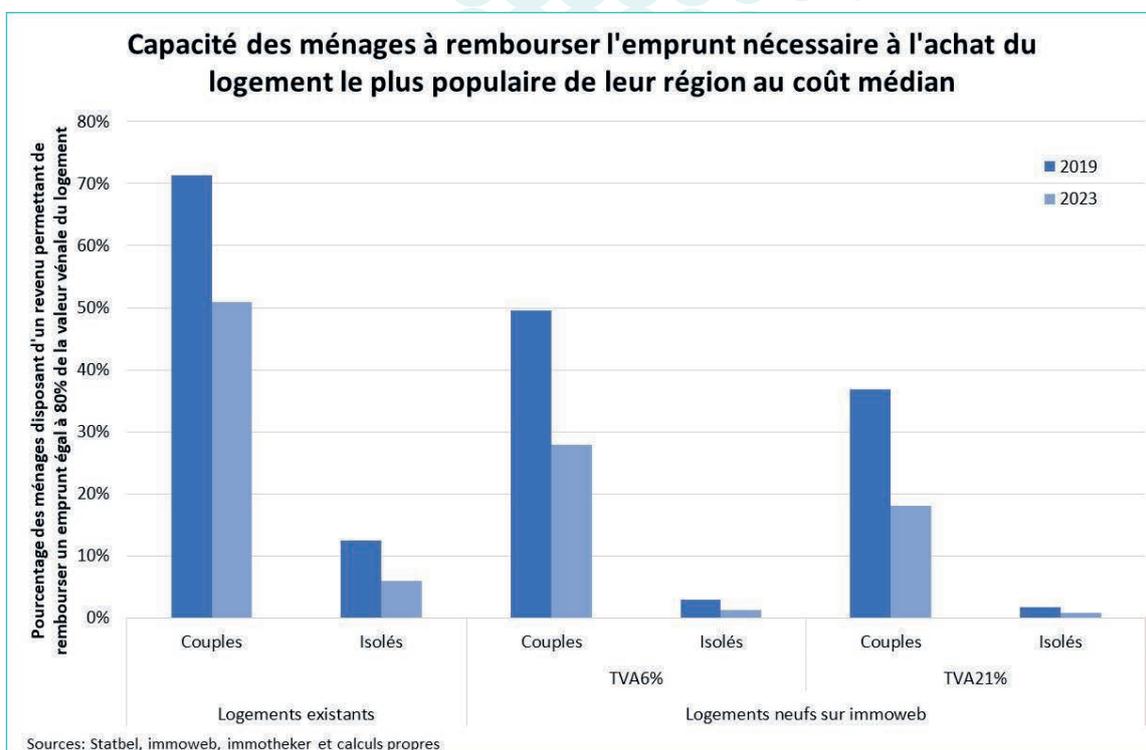
Breyne ou l'intervention du Conseil d'État concernant la procédure de recours en matière de permis de bâtir peuvent également le faire de manière indirecte.

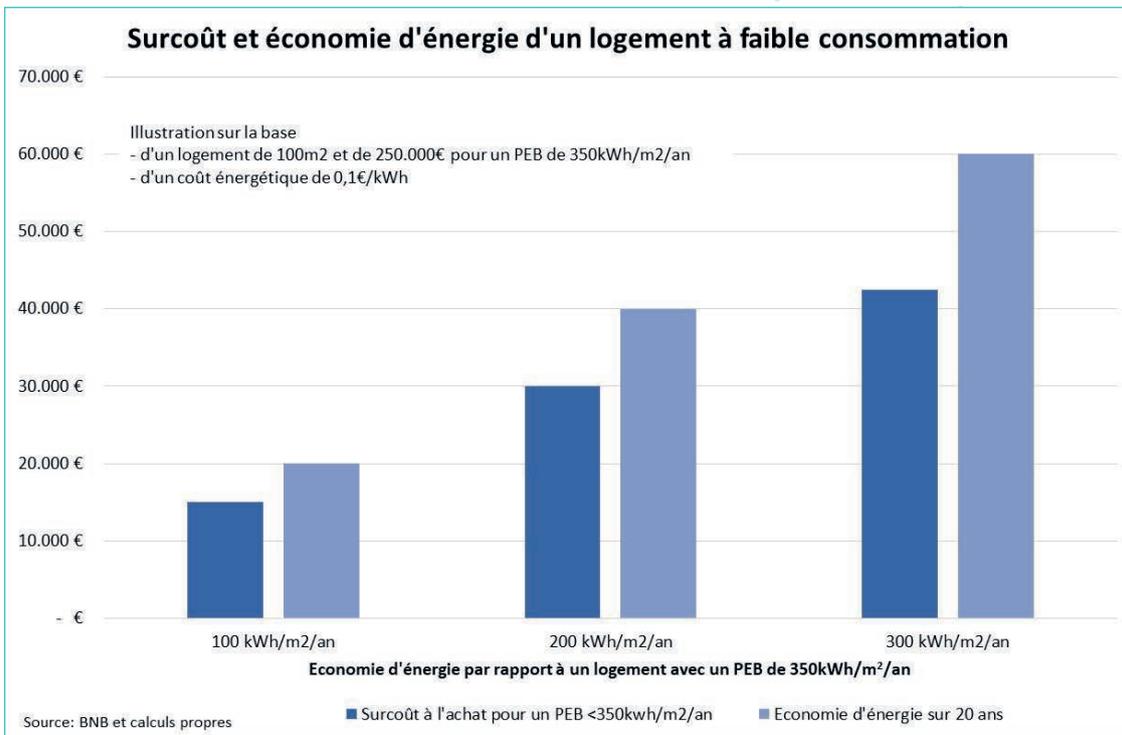
L'IMPACT DES RÈGLES PRUDENTIELLES

Les règles prudentielles sont nécessaires pour l'octroi de prêts hypothécaires, tant pour protéger le consommateur que pour la stabilité économique. Une bonne définition de ces règles nécessite une attention particulière qui se base davantage sur une approche « au cas par cas » que sur un traitement uniforme des dossiers.

En termes de quotité remboursable et de capacité de remboursement, les organismes de crédit s'orientent déjà vers une approche « au cas par cas », mais ils ne prennent généralement pas encore en compte l'impact des prestations énergétiques du logement alors que la capacité de remboursement sera pourtant plus importante si l'acheteur achète une maison passive que s'il opte pour une passoire énergétique qui l'oblige à payer une facture d'énergie élevée.

En effet, le calcul de la capacité de remboursement en tenant compte du coût d'usage du logement permettrait





aux ménages de mieux financer les logements économes en énergie tout en protégeant davantage les prêteurs contre les défaillances. Il doit s'agir d'une différenciation positive, qui consiste à adapter à la hausse la capacité de remboursement des ménages qui optent pour un logement à haute performance énergétique.

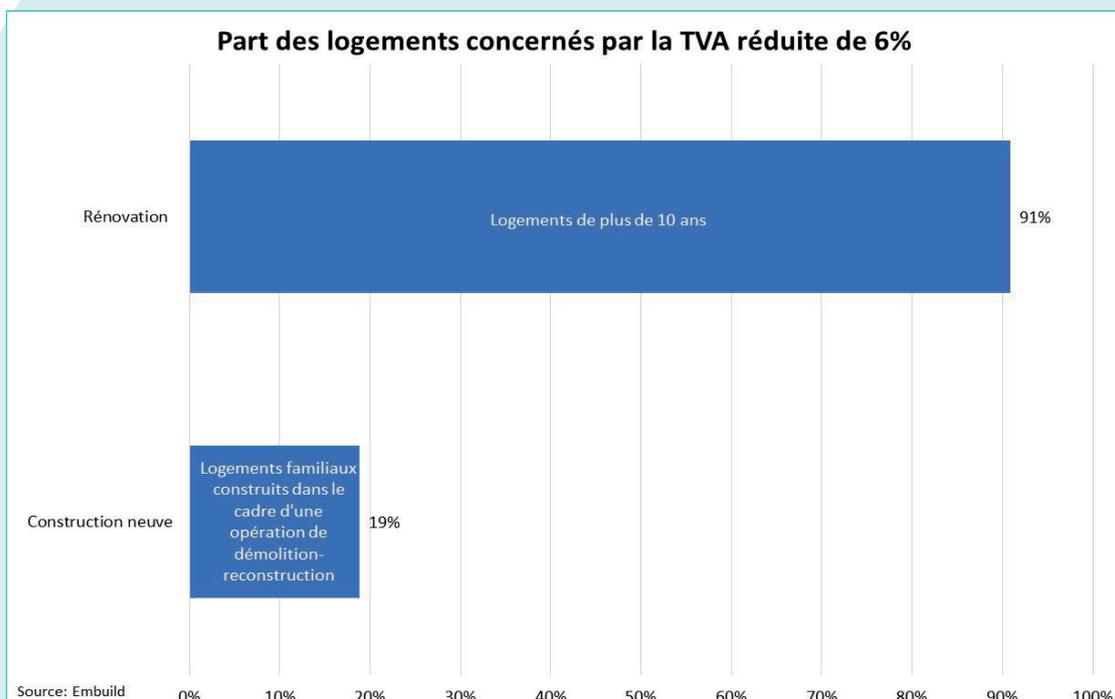
L'IMPACT DE LA FISCALITÉ

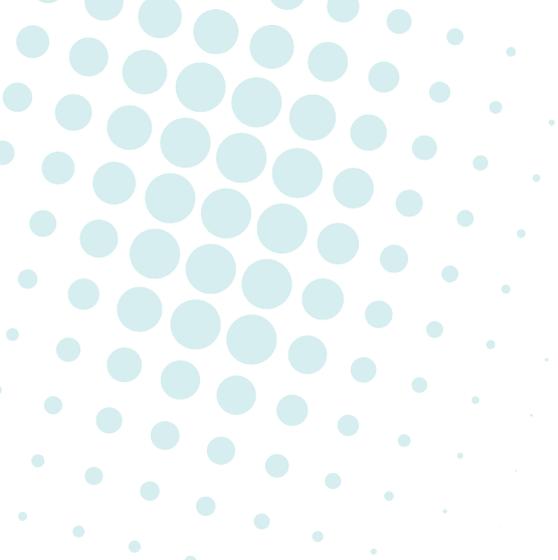
Concernant la TVA, le taux réduit de 6 % est d'application sur toute une série de travaux dans les logements privés : rénovation de logements de plus de 10 ans, démolition-reconstruction mais limitée aux particuliers à partir de 2024 et mise en place de diverses installations « énergétiques » pour les nouveaux logements ou pour les logements de moins de 10 ans.

La nécessité de maîtriser les coûts de la construction et du logement en général exige que l'application du taux réduit de TVA à ces travaux soit maintenue, que son champ d'application soit élargi et que la TVA appliquée sur ces travaux ne soit pas augmentée.

Une augmentation ou une suppression de ces taux réduits de TVA aurait en effet un impact négatif sur la demande, les finances publiques et l'emploi. Une augmentation des taux de TVA a en effet un double effet sur la demande : une diminution du volume des travaux effectués et un effet de détournement vers des canaux moins formels, c'est-à-dire des travaux non facturés correctement.

Une réduction du volume des activités dûment facturées entraîne une réduction de l'impôt sur le revenu des





personnes physiques et des cotisations sociales directes et indirectes liées à ces activités. L'effet d'une augmentation de la TVA peut être négatif, a posteriori, pour les finances publiques, alors qu'un effet positif aurait pu être attendu a priori.

Une augmentation du taux de TVA signifie également une augmentation des coûts pour les particuliers, qui doivent et devront effectuer beaucoup de travaux dans les années à venir pour rendre leurs logements économes en énergie. Compte tenu des objectifs climatiques ambitieux visant la neutralité énergétique des bâtiments, il est logique de maintenir la TVA sur la rénovation et la démolition-reconstruction à 6 % et de l'étendre aux projets de location et de vente.

La mise en place de la mesure temporaire de TVA réduite de 6% pour les démolitions-reconstructions durant la période 2021-2023 a démontré de son utilité. Les chiffres du SPF Finances montrent en effet qu'en 2021, 16.662 demandes ont été introduites, dont 494 pour les 32 centres urbains et 16.168 pour la règle temporaire. En 2022, 10.466 demandes ont été enregistrées, dont 471 pour les centres urbains, et 9.995 pour la mesure temporaire.

La décision du gouvernement fédéral de réserver le taux pour les démolitions-reconstructions à 6 % aux seuls projets des particuliers à partir de 2024 doit absolument être revue. De grands projets sont en effet nécessaires pour l'expansion et le renouvellement de notre parc de logements largement vétuste. La démolition et la reconstruction individuelles sont certes positives, mais elles sont nettement insuffisantes pour répondre aux défis climatiques et démographiques.

Les particuliers ne sont pas en mesure de réaménager les sites industriels délabrés et les zones complexes des centres-villes. Les besoins supplémentaires en matière de logement ne peuvent être satisfaits que par des projets à grande échelle, de sorte que la rénovation et la durabilité puissent être réalisées immédiatement sur une plus grande échelle.

Il convient d'envisager à la fois des projets de vente et de location. Les projets de vente sont nécessaires car tous les particuliers n'ont pas les moyens financiers de faire démolir et reconstruire eux-mêmes un vieux bâtiment. Les investissements locatifs devraient également être éligibles à la TVA à 6 % car, en raison de l'inflation élevée et de la

forte augmentation des taux d'intérêt, il n'est plus possible pour un groupe de population croissant de construire ou d'acheter une maison.

Outre la TVA, la fiscalité fédérale et la fiscalité à divers autres niveaux affectent parfois la capacité des ménages à financer ou à rénover (énergétiquement) leur logement et parfois le coût du logement. C'est entre autres le cas pour **la base taxable** (pour une partie de la fiscalité), qui devrait permettre une différenciation selon les performances énergétiques du logement. Il existe déjà des incitants fiscaux (par exemple la déduction majorée pour investissements) pour la rénovation énergétique des immeubles locatifs, lesquels incitants contribuent à améliorer la performance énergétique du marché locatif. Mais ils ne concernent que **l'impôt des sociétés** (donc les bailleurs professionnels) alors que les biens locatifs sont principalement détenus par des particuliers. Ces incitants doivent donc être inclus également dans **l'impôt des personnes physiques**.

L'impôt des personnes physiques influence aussi l'offre locative via le **traitement fiscal des différents types d'investissements** (mobilier ou immobilier) dans lesquels les particuliers peuvent placer leur épargne : en ce qui concerne les placements mobiliers, par exemple, il y a la réduction d'impôt pour les contrats d'assurance-vie individuelle, l'épargne-pension,... Et pour les investissements immobiliers, par exemple, existent le chèque habitat, la déduction des intérêts lors d'un investissement immobilier, l'avantage fiscal lors de la souscription d'une assurance en cas de prêt hypothécaire, ... Une modification de la fiscalité au détriment du traitement fiscal de l'immobilier dissuaderait évidemment davantage les propriétaires potentiels de réaliser des investissements locatifs, réduisant ainsi l'accessibilité des logements locatifs.

Les avantages fiscaux doivent donc rester équilibrés afin que le choix d'une forme d'investissement ou d'une autre ne dépende pas des incitants fiscaux. Une **réforme fiscale** ne pourrait, **en aucun cas, entraîner de coûts supplémentaires en ce qui concerne les biens immobiliers**, pour les mêmes raisons. Si l'on envisageait d'imposer les revenus locatifs réels et les gains en capital, il faudrait alors rendre déductibles toutes les dépenses réelles. Outre des coûts annuels de gestion du bien tels que l'assurance, les taxes et le syndic, les coûts de réparation et d'entretien et les coûts de rénovation devraient alors également être déductibles.

L'IMPACT DE LA LOI BREYNE

La **protection des consommateurs** est un élément important du processus de construction, y compris pour le contrôle du coût final du projet. Depuis plusieurs années, la loi Breyne offre une protection particulière au maître d'ouvrage en termes de prix total, de conditions de paiement, des délais d'exécution, etc. En outre, elle définit les responsabilités et prévoit un système de garanties financières.

La loi offre une protection étendue à toute personne qui fait construire un logement via un contrat d'entreprise, ou achète un bien à construire, par le biais d'une vente sur plan, ou bien achète une maison en construction, par le biais d'un contrat clé en main. La loi Breyne peut également s'appliquer à la vente d'une maison existante qui est considérablement agrandie ou transformée, mais dans ce cas, le prix total des travaux doit représenter au moins 80 % du prix de vente de la maison et dépasser 18.600 euros.

En principe, il est impossible de déroger à la loi Breyne, mais certaines entreprises tentent de la contourner, entre autres à cause d'un grand manque de contrôle. Cela empêche l'identification précise des problèmes existants, au détriment de la protection des consommateurs. Pour y remédier, **tous**

les acteurs et instances concernés, tels que le notaire, l'architecte, la banque et l'inspection économique, doivent, chacun dans le cadre de leurs compétences, jouer leur rôle dans le contrôle.

La sécurité que doit fournir l'entrepreneur en vertu de la loi Breyne constitue une protection importante pour les consommateurs. Si l'entrepreneur dispose d'un agrément conformément à la loi du 20 mars 1991, cette sécurité est généralement une caution à déposer auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Dans la pratique, la libération de la garantie par la Caisse des dépôts et consignations susmentionnées, qui dépend du SPF Finances, est problématique. Cela a un effet négatif sur les performances des contractants et peut avoir un impact sur la tarification à l'égard des futurs clients, car les problèmes de libération doivent être pris en compte. **Un contrôle de la Caisse des dépôts et consignations par la Cour des comptes est donc fortement recommandé pour résoudre ces problèmes.**

La loi Breyne ne s'applique toutefois pas aux grands **projets de rénovation et de construction « Casco »**. Il s'agit de projets d'une nature différente pour lesquels d'autres solutions appropriées peuvent être recherchées, comme la définition de guidelines liées aux règles de protection existantes du Code de droit économique.



L'IMPACT DU RÈGLEMENT DES LITIGES

Malgré une préparation minutieuse, des conflits peuvent survenir entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur. Ces derniers coûtent également de l'argent au maître d'ouvrage. La nécessité de maîtriser au mieux les coûts impose donc d'éviter au maximum ces conflits et de les résoudre le plus facilement et au moindre coût.

Les particuliers peuvent toujours contacter le **Service de Médiation des Consommateurs**. Cependant, ce dernier ne bénéficie pas du soutien objectif de spécialistes de la construction et ne va donc pas au-delà de la simple fourniture d'informations aux consommateurs et aux entreprises. Il importe de compléter cette information dans la mesure où elle aiderait les parties à se mettre d'accord entre elles et à éviter les litiges. L'accompagnement du consommateur pour vérifier les données objectives comme les dettes fiscales et sociales ou l'inscription à la BCE, peut également contribuer à une meilleure protection.

La **création d'un guichet unique pour la construction** au sein du service du médiateur des consommateurs pourrait y contribuer, de même que la mise en place d'un cadre juridique pour la coopération entre les organisations professionnelles du consommateur, l'architecte, l'entrepreneur, le bureau d'études, l'assureur, ... Chaque acteur pourrait alors partager ses connaissances spécifiques afin de pouvoir mettre à disposition des informations concrètes et les transmettre au consommateur.

Les personnes qui ont un litige technique avec leur architecte ou leur entrepreneur dans le domaine de la construction peuvent le faire traiter par la **Commission de conciliation Construction**. Celle-ci fait appel à des experts indépendants et, dans 80 % des cas, les parties parviennent à un accord, preuve de son bon fonctionnement. Par conséquent, la promotion de la Commission de conciliation Construction contribuerait certainement à réduire les coûts pour le maître d'ouvrage en cas de litige.

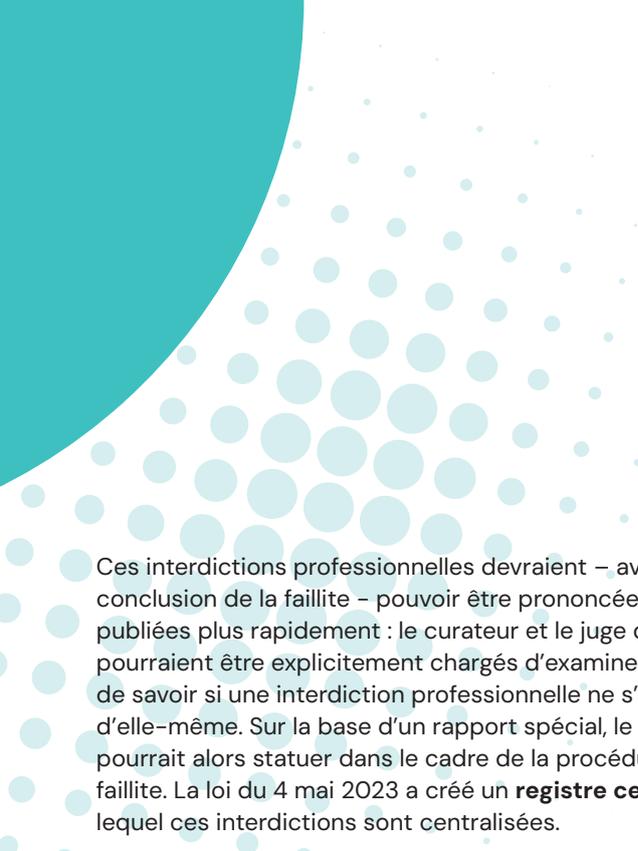
Les consommateurs peuvent également, sur la base de l'art. 731 du Code judiciaire, déposer auprès de **certaines tribunaux** une requête (gratuitement et volontairement) afin que le juge traite le dossier pour trouver une solution à **l'amiable**. En outre, certains tribunaux avec des chambres spécialisées pour la construction organisent eux-mêmes, lors de l'audience d'introduction, un entretien avec les parties afin de les pouvoir orienter vers le trajet le plus appropriée pour parvenir à une solution à l'amiable.

La promotion et l'application étendue de ces règlements alternatifs de conflits contribuerait certainement à réduire les coûts pour les parties en cas de litige.

Interdiction professionnelle

Il convient de sanctionner les fraudeurs, qui font du tort au consommateur en cas de non-respect de la réglementation et atteignent à la réputation des nombreux entrepreneurs de bonne foi. Cela doit se faire en réglementant les interdictions professionnelles dans le contexte de la faillite et en rendant les interdictions professionnelles également possibles en dehors de la faillite afin que les fraudeurs qui ne se mettent pas en faillite, entre autres, ne puissent plus faire de victimes. Il existe deux types d'interdictions professionnelles :

- Injonction professionnelle civile en cas de faillite,
- Interdiction pénale, par exemple en cas de fraude



Ces interdictions professionnelles devraient – avant la conclusion de la faillite – pouvoir être prononcées et surtout publiées plus rapidement : le curateur et le juge de la faillite pourraient être explicitement chargés d'examiner la question de savoir si une interdiction professionnelle ne s'impose pas d'elle-même. Sur la base d'un rapport spécial, le tribunal pourrait alors statuer dans le cadre de la procédure de faillite. La loi du 4 mai 2023 a créé un **registre central** dans lequel ces interdictions sont centralisées.

Enfin, il convient de noter qu'indépendamment de la faillite, les consommateurs et les entreprises de bonne foi sont lésés dans la pratique par le non-respect de certaines réglementations par des entreprises frauduleuses. Dans ce contexte, une interdiction professionnelle pour certaines violations – hors cas de la faillite – devrait également pouvoir être examinée et prononcée.

Réexaminer activement la remise des dettes résiduelles à l'égard des personnes physiques

De plus, dans le cadre d'une faillite, **la remise des dettes résiduelles** de la personne physique devrait être **activement réexaminée par** le tribunal. Une telle remise pourrait être possible sur la base du rapport du curateur, sans annuler la politique de deuxième chance pour la personne physique concernée.

Depuis le 1^{er} septembre 2023, la remise des dettes est attribuée automatiquement. Les tribunaux devraient de manière proactive évaluer rigoureusement les remises de dettes à l'égard du failli afin que les personnes qui font faillite une seconde fois ne soient pas trop rapidement exemptées du paiement des dettes restantes, que le consommateur lésé conserve davantage de chances de récupérer une partie du montant investi d'une part, et que le fraudeur éventuel ne puisse pas rapidement créer une nouvelle entreprise et ainsi répéter ses escroqueries d'autre part.



PROPOSITIONS

Financement des logements durables

- ☑ Maintenir la TVA réduite à 6% pour la rénovation, voire élargir son champ d'application (c.-à-d. les travaux auxquels ce taux réduit s'applique) pour que les logements restent abordables.
- ☑ Étendre le taux à 6 % pour les démolitions-reconstructions aux projets de location et de vente.
- ☑ Maintenir le traitement fiscal des différents types d'investissements mobiliers et immobiliers et des investissements et de revenus immobiliers.
- ☑ Moderniser la base d'imposition des revenus immobiliers en tenant compte de la performance énergétique des logements.
- ☑ Maintenir et étendre à l'impôt des personnes physiques (et donc aux bailleurs privés) les incitants fiscaux pour la rénovation des logements qui existent dans l'impôt des sociétés (donc pour les bailleurs professionnels). Ainsi, les bailleurs privés peuvent aussi profiter d'une déduction pour investissements pour un certain nombre de travaux de rénovation, entre autres les investissements visant à économiser l'énergie.
- ☑ Inclure les coûts d'usage du logement dans le calcul de la capacité de remboursement qui détermine le montant empruntable (qui sera ainsi d'autant plus élevé que le logement est peu énergivore).

Loi Breyne

- ☑ Développer une meilleure politique de contrôle de la loi Breyne en donnant avant tout des moyens à l'Inspection économique pour qu'elle puisse effectuer des contrôles prioritaires.
- ☑ Prévoir une forte sensibilisation des consommateurs via le SPF Économie.

- ☑ Maintenir les spécificités de loi Breyne qui ne doit donc pas être étendue aux projets « Casco » ou de rénovation, pour lesquels des solutions adaptées peuvent être élaborées, comme des guidelines. Faire contrôler la Caisse des Dépôts et Consignations par la Cour des Comptes, en particulier par rapport à la problématique de la libération des cautionnements.

Règlement des conflits

- ☑ Insister sur le rôle préventif des notaires et architectes.
- ☑ Créer un guichet unique pour la construction au sein du service de médiation pour des consommateurs afin que les organisations professionnelles des acteurs concernés puissent donner leur avis concret et fournir aux consommateurs et aux entreprises des informations plus précises contribuer ainsi à éviter les litiges.
- ☑ Assurer la promotion et le renforcement de la Commission de conciliation Construction pour la conciliation des litiges techniques des consommateurs est incontournable.
- ☑ Promouvoir l'introduction d'une demande de règlement à l'amiable au tribunal (art. 731 du Code juridique) qui se révèle plus simple, gratuite et volontaire.
- ☑ Promouvoir l'extension de la pratique existante de certains tribunaux effectuant des entretiens d'orientation lors de la séance d'introduction par les juges des tribunaux compétents en matière de consommation en vue de suggérer la voie de résolution la plus appropriée.

Interdiction d'exercice

- ☑ Rendre moins formaliste l'imposition d'une interdiction d'exercer dans le cadre d'une faillite, et de créer la possibilité de prononcer l'interdiction professionnelle avant de conclure la faillite.
- ☑ Mettre en place pareille interdiction d'exercice en dehors de la procédure de faillite pour les fraudeurs et les entreprises malhonnêtes, sans préjudice des droits de la défense.

Remise des dettes résiduelles à l'égard des personnes physiques

- ☑ Permettre au tribunal d'examiner proactivement l'éventuelle exonération des dettes résiduelles, sur la base du rapport du curateur, avec maintien de la politique de deuxième chance.



“

**Il faut maintenir la TVA à 6 %
pour les rénovations et pour toutes les
démolitions-reconstructions.**

03 Lutte contre le dumping social et la concurrence déloyale

CONSTATS

Le 8 juillet 2015, le gouvernement fédéral et les partenaires sociaux du secteur de la construction ont conclu le Plan pour une concurrence loyale (plan PCL), qui comprend 40 mesures visant à limiter le dumping social au sein du secteur. Entretemps, environ 30 mesures ont été implémentées. Toutefois, l'inspection sociale et les auditorats du travail ne contrôlent pas ou peu ces mesures, et ne disposent pas des effectifs suffisants pour les faire appliquer et respecter dans la pratique. Avant de venir avec des nouvelles mesures, il importe de contrôler et exécuter celles qui ont été déjà décidées dans un souci de protection des consommateurs mais également de nombreuses entreprises qui prennent toutes les dispositions pour être en ordre et souffrent de l'image que l'absence de ces contrôles sur les entreprises qui fraudent engendre pour le secteur.

Si le gouvernement veut prendre le dumping social au sérieux, il devra investir dans un appareil de contrôle et de sanction. La presse se fait parfois écho de certaines situations pénibles alors que la législation pour remédier à ces abus existe. Il s'agit maintenant de faire appliquer et respecter ces mesures en les contrôlant.

L'une des mesures prises est la limitation de la chaîne verticale de sous-traitance dans les marchés publics, à 2 ou 3 niveaux selon le cas. Les enquêtes de l'Inspection sociale ont en effet démontré que des pratiques de dumping social se produisent dans des chaînes de sous-traitance étendues. Pourtant, dans la pratique, la chaîne de sous-traitance est indispensable et sa limitation dans les marchés publics n'est ni respectée ni contrôlée par les pouvoirs publics.

Une évaluation de ce dispositif et un contrôle adéquat sont donc indispensables avant toute nouvelle limitation. Cette évaluation ne peut en effet se faire que sur la base de contrôles effectifs.

ANALYSES

Pénurie d'inspecteurs

Les chiffres des services d'inspection montrent que les pouvoirs publics n'ont pas réussi à renforcer leur appareil de contrôle et de sanction ces dernières années. Au contraire, le nombre d'inspecteurs et d'auditeurs du travail n'a cessé

NOMBRE ETP

SERVICES	2015	2016	2017	2018 ⁽¹⁾	2019	2020 ⁽²⁾	2021 ⁽³⁾	2022	2023 (Q1)
CLS	276,0	275,0	295,0	276,0	264,8	267,9	257,3	238,6	227,9
INAMI (SCA)	61,6	62,5	74,0	90,0	94,4	96,0	93,1	93,3	92,5
INASTI ⁽⁴⁾	55,4	54,2	61,2	93,0	94,8	98,2	104,7	102,2	107,5
ONEM	258,2	234,9	203,6	302,0	322,3	200,3	192,7	181,3	179,6
ONSS ⁽⁵⁾	238,7	264,5	292,8	386,0	379,5	388,2	379,2	378,8	433,6
SI	274,1	281,6	273,4						
SIRS	12,5	13,5	13,5	18,0	17,7	18,7	21,0	18,9	23,3
TOTAL	1.176,5	1.186,2	1.213,5	1.165,0	1.173,5	1.069,3	1.048,0	1.013,1	1.064,4

(1) Source chiffres 2015–2018 = QPE 86_DEBACKER ANSEEUW dd. 04/02/2022 sur les moyens de fonctionnement du SIRS

(2) Pour l'ONEM, il s'agit, depuis 2020, uniquement des ETP impliqués dans les enquêtes de terrain. En 2019, les ETP du personnel administratif ont été également pris en compte

(3) Source chiffres 2019–2023 (T1) : Rapport trimestriel (tableau de bord)

(4) Depuis 2018, 24 ETP des services généraux de l'INASTI ont été transférés au service d'inspection de l'INASTI ; intégration de l'inspection sociale du SPF Sécurité sociale

(5) 2017 : intégration Inspection sociale du SPF Sécurité sociale et de l'ancien ORPSS

de diminuer ces dernières années. Les personnes quittant les services ou partant à la retraite n'ont systématiquement pas été remplacées, et il n'y a pas eu création de postes supplémentaires.

A la suite des décisions prises dans le cadre du budget 2024, cette tendance à la réduction des effectifs devrait enfin s'inverser en 2024. Il est prévu d'embaucher de nouveaux inspecteurs pour renforcer les différents services d'inspection et de remplacer les départs. La cellule spécialisée MOTEM qui est chargée de traquer la fraude sociale grave sera, elle aussi, renforcée par quelques personnes. Les décisions prises vont donc dans le bon sens. Une inquiétude demeure toutefois sur le fait que ces embauches supplémentaires dans les services d'inspection soient suffisantes. Le renforcement des services d'inspection et une augmentation des contrôles restent nécessaires pour s'attaquer à la fraude sociale et décourager les fraudeurs en augmentant le risque d'être pris.

D'après les données du Service d'Information et de Recherche Sociale (SIRS), les différents services d'inspection ont effectué 5.770 contrôles sur les 3 premiers trimestres de 2023. Un peu moins de la moitié de ces contrôles (2.613 ou 45%) a eu lieu dans la construction. Si 43% des contrôles sont positifs (1.118 cas sur 2.613 contrôles), le nombre de cas où du travail au noir est constaté est de 442, soit 16% (moins d'1 contrôle sur 5). Dans plusieurs autres secteurs d'activité, le nombre de cas positifs est bien plus élevé. Sur ce point, malgré un nombre important de contrôles, le travail au noir reste inférieur à celui de plusieurs autres secteurs sensibles. Sur la base des données statistiques du SIRS, le secteur de la construction, contrairement aux idées reçues, n'est pas le secteur où le travail au noir est le plus important. Au contraire, du travail au noir est bien plus fréquemment constaté dans d'autres secteurs sensibles au travail au noir.

Contrôle de la limitation de la chaîne de sous-traitance

Le contrôle de la limitation de la chaîne verticale dans la sous-traitance pour les marchés publics est également déficient, voire inexistant. Cependant, la chaîne de sous-traitance peut facilement être contrôlée par les services d'inspection sur la base de la déclaration de travaux puisque tous les sous-traitants doivent également y être déclarés par l'entrepreneur principal.

Il est important que les pouvoirs publics eux-mêmes donnent le bon exemple en exerçant un contrôle plus important et plus strict des marchés publics. La lutte contre le dumping social doit être prioritaire. Dans l'accord sectoriel 2021-2022 conclu au sein de la CP 124, il a déjà été demandé

aux pouvoirs publics de renforcer les contrôles en la matière. Aucun élargissement du champ d'application de la limitation de la sous-traitance aux marchés privés ne peut être envisagé tant que les pouvoirs publics n'auront pas mis en place un contrôle de la règle dans les marchés publics et sans une évaluation de la pertinence d'une extension de cette limitation.

Interdiction de la chaîne de sous-traitance financière

Par ailleurs, la réglementation des marchés publics prévoit qu'il est interdit de confier l'entièreté du contrat de sous-traitance obtenu à d'autres sous-traitants sans faire soi-même quoi que ce soit sur le chantier. Cette règle ne vaut ni pour le donneur d'ordre ni pour l'entrepreneur principal qui obtient le marché qui peut sous-traiter la totalité de l'ouvrage à d'autres entrepreneurs. Cette interdiction de la sous-traitance financière doit également s'appliquer aux marchés privés. Sur ce point, il n'y a pas lieu de faire de différence entre les marchés publics et les marchés privés. Si des exceptions sont prévues, elles ne doivent pas avoir pour effet de vider cette interdiction de sa substance. Il ne peut, dès lors, s'agir que d'exceptions très limitées et bien définies qui s'appliquent aux marchés publics et privés.



Amélioration des contrôles et de l'identification sur chantier

En outre, le renforcement de la lutte contre le dumping social passe aussi par une amélioration des possibilités de contrôle et d'identification des personnes travaillant sur les chantiers. Il est indispensable que toute personne travaillant sur les chantiers porte de manière visible un moyen d'identification qui indique à la fois son identité et l'entreprise pour laquelle elle travaille. Il devrait s'agir d'un identifiant électronique, tel que le ConstruBadge introduit par les partenaires sociaux du secteur de la construction.

Responsabilité solidaire

Différents régimes de responsabilité solidaire sont d'application dans la construction : responsabilité solidaire pour les dettes sociales, les dettes fiscales et les salaires. Les entreprises peuvent vérifier si des dettes sociales et/ou fiscales existent en consultant la base de données de l'ONSS pour les dettes sociales et la base de données du SPF finances pour les dettes fiscales. Lorsqu'il y est fait mention d'une obligation de retenue, les entreprises sont tenues d'effectuer des retenues sur facture (35 % pour l'ONSS et 15 % pour le SPF finances).

Pour les dettes salariales, il n'existe pas de base de données qui permette d'effectuer semblable contrôle. Or, plusieurs régimes de responsabilité solidaire pour les salaires (régime général, régime spécifique pour le cocontractant direct dans la construction et régime spécifique pour occupation d'un ressortissant d'un pays tiers en séjour illégal) peuvent s'appliquer. A l'heure actuelle, lorsque l'inspection contrôle une entreprise et constate qu'elle ne respecte pas les salaires en vigueur, elle notifie l'information aux autres entrepreneurs. Dès lors, ceux-ci sont informés du problème avec ce sous-traitant et décident en connaissance de cause de poursuivre ou non la relation contractuelle. Vu les difficultés de trouver la main-d'œuvre qualifiée, il n'est pas toujours évident de mettre fin, même dans cette situation infractionnelle, à une relation contractuelle.

Dès lors, la possibilité de consulter une base de données où serait mentionné le fait qu'une sanction a été infligée pour non-respect des salaires en vigueur (amendes) permettrait à l'entrepreneur de décider en connaissance de cause de conclure un contrat de sous-traitance ou pas. L'entrepreneur, qui peut savoir dès le départ si le sous-traitant est en ordre ou pas, y réfléchirait à deux fois. Cela permettrait d'écarter les entreprises qui ne respectent pas les règles et d'assainir le marché.

Charges sociales

Enfin, à côté de ce renforcement de la lutte contre le dumping social, il est indiqué de réduire la différence en termes de coût salarial entre les entreprises de construction établies en Belgique et les entreprises qui, dans le cadre de la libre prestation des services au sein de l'Union européenne, détachent des travailleurs sur des chantiers en Belgique. La problématique de la réduction des charges est examinée plus en détail au niveau de la priorité 4 de ce memorandum. Une réduction supplémentaire des charges est nécessaire et constitue également un moyen de lutter contre la fraude sociale et le dumping social.

PROPOSITIONS

- ☑ Contrôler les mesures existantes avant d'en édicter des nouvelles.
- ☑ Renforcer l'appareil de contrôle et de sanction : dans toutes les inspections sociales ainsi que dans les auditorats du travail.
- ☑ Mettre en place une cellule spéciale fraude sociale qui se focalise sur la lutte contre les infractions graves.
- ☑ Fournir l'aide du secteur de la construction (Constructiv, Caisse Congé) pour transmettre systématiquement les indices de dumping social à l'inspection sociale par le biais du datamining.
- ☑ S'assurer que l'inspection sociale contrôle les limitations de la sous-traitance dans les marchés publics et prévoir une évaluation du système tant sur la faisabilité que sur le plan pratique avant toute extension aux marchés privés.
- ☑ Etendre l'interdiction de la sous-traitance purement financière, qui existe actuellement pour les marchés publics, aux marchés privés. Cette extension doit se faire dans les mêmes conditions dans les marchés privés et publics.
- ☑ Créer une base de données des dettes salariales permettant aux entreprises de vérifier que leur sous-traitant n'a pas d'amendes en souffrance.
- ☑ Inclure le ConstruBadge dans la loi sur le bien-être. Un cadre juridique doit, en effet, enfin être créé pour le port obligatoire et bien visible du ConstruBadge lancé par les partenaires sociaux en 2014.



**PROGRESS.
TOGETHER.**

“

**Si le gouvernement veut prendre
le dumping social au sérieux, il devra
investir dans un appareil de contrôle et
de sanction.**

04 Réduire les charges sur le travail en lien avec une politique de l'emploi

CONSTATS

Relever les défis qui permettront de mieux construire l'avenir suppose de pouvoir compter sur des entreprises de construction compétitives à plus d'un titre.

La maîtrise du coût salarial est un élément essentiel de cette compétitivité. Ce coût est constitué de la rémunération totale (salaire et autres avantages salariaux, directs ou indirects) versée par un employeur à un travailleur salarié en contrepartie du travail effectué par celui-ci au cours de la période de référence. Ce coût tient également compte des impôts et des cotisations de sécurité sociale prélevés sur la rémunération totale du travailleur salarié ainsi que des cotisations sociales de l'employeur.

La Belgique se situe parmi les pays européens où les charges sociales sur le travail sont les plus élevées. Ce coût s'explique essentiellement par le niveau **élevé des charges sociales** patronales (ONSS et sectorielles) et des charges générales résultant de l'occupation de travailleurs salariés (assurances, mobilité, salaires indirects...). De plus, les ouvriers de la construction (CP 124) bénéficient de salaires plus élevés que dans la plupart des autres secteurs ouvriers ainsi que de nombreux avantages complémentaires.

Les entreprises de construction sont dès lors dans une position concurrentielle doublement difficile : d'une part, un coût salarial élevé conduit automatiquement à des coûts de construction élevés vu l'importance du facteur main-d'œuvre dans le processus de production. D'autre part, sur la base du principe de la libre prestation des services et des règles qui la régissent, les entreprises de construction originaires de pays à faibles charges sociales peuvent exécuter des travaux de construction, en Belgique, en toute légalité et à des prix inférieurs à ceux des entreprises belges.

Les charges sociales ne sont pas les seuls éléments qui contribuent à un coût salarial trop élevé dans la construction. Le fait que les possibilités de **flexibilité dans le package salarial** sont très limitées pour un secteur comme la construction où 90 % des travailleurs sont payés au barème, y contribue également.

Les règles qui régissent **l'organisation du temps de travail** offrent des possibilités en termes de flexibilité. Elles permettent, en théorie, aux entreprises de construction de travailler plus lorsque les circonstances de production sont favorables et de travailler moins lorsque la météo n'est pas favorable. Les entreprises peuvent alors amortir leurs coûts salariaux sur un plus grand nombre d'heures de production et garder ainsi des coûts de production compétitifs. Malheureusement, lorsqu'elles souhaitent recourir à la flexibilité, elles sont confrontées à des procédures inutilement complexes qu'il convient de simplifier. De plus, de nouvelles règles se sont ajoutées au fil du temps. Seuls les spécialistes s'y retrouvent encore. Cela décourage les entreprises qui, dès lors, n'y ont pas recours et se plaignent de l'absence de flexibilité.

En termes de coût salarial, la loi qui a mis en œuvre le deal pour l'emploi entraîne une augmentation plutôt qu'une réduction des charges. Elle instaure en effet un droit individuel à la **formation** exprimé en nombre de jours par année dans une logique du « one size fits all » qui ne répond pas aux besoins du secteur de la construction. En remplaçant la logique d'un effort collectif, davantage connectée aux besoins spécifiques des entreprises du secteur et de leurs travailleurs, cet aspect de la loi contribue à renchérir le coût du travail.

La compétitivité des entreprises ne se limite pas à des questions de coûts. Elle concerne aussi la **capacité des entreprises à attirer les travailleurs** dont elles ont besoin. A cet égard, la **sécurité au travail** est loin d'être un facteur d'attractivité pour le secteur. Le secteur de la construction, malgré les efforts qu'il fait pour augmenter la sécurité sur les chantiers, garde encore cette image d'un secteur dangereux. En outre, il n'est pas toujours simple, pour les grands chantiers, de savoir qui se trouve précisément sur le chantier malgré les instruments comme la déclaration de travaux 3Obis, l'enregistrement des présences via Check-in-at-work et la déclaration Limosa obligatoire pour les travailleurs détachés.



“

La Belgique se situe parmi les pays européens où les charges sociales sur le travail sont les plus élevées. Les entreprises de construction sont dès lors dans une position concurrentielle doublement difficile.



ANALYSES

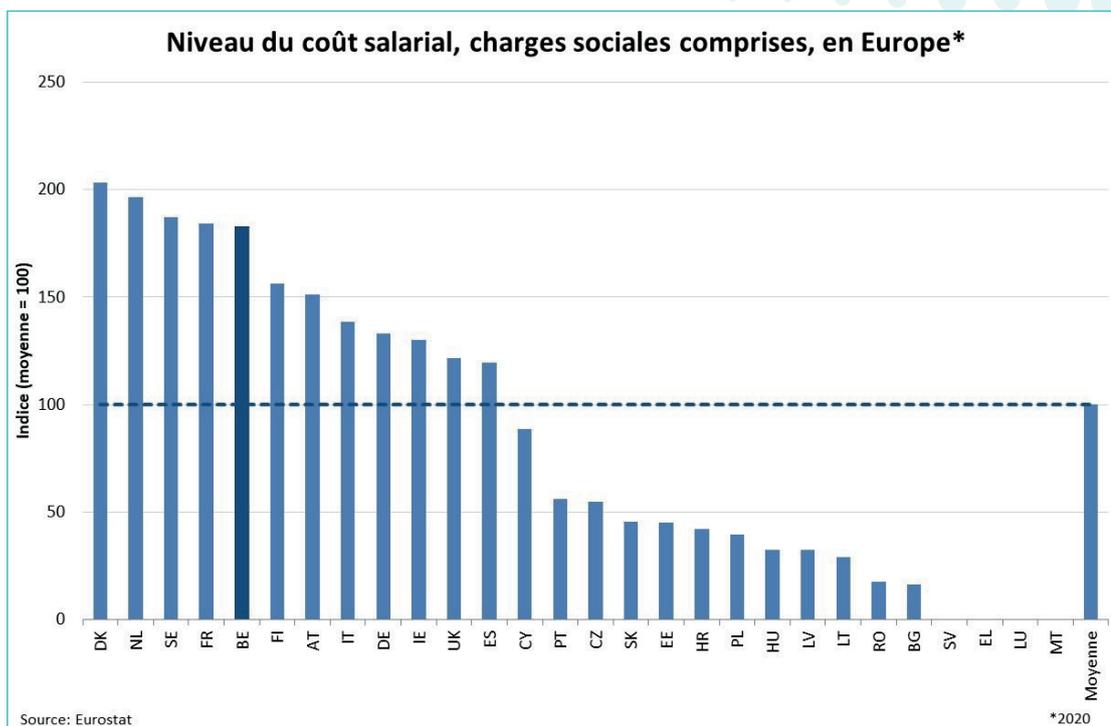
Réduire le coût salarial

Le coût élevé du travail en Belgique s'explique essentiellement par le niveau **élevé des charges sociales** patronales et des charges générales résultant de l'occupation de travailleurs salariés (assurances, salaires indirects, ...).

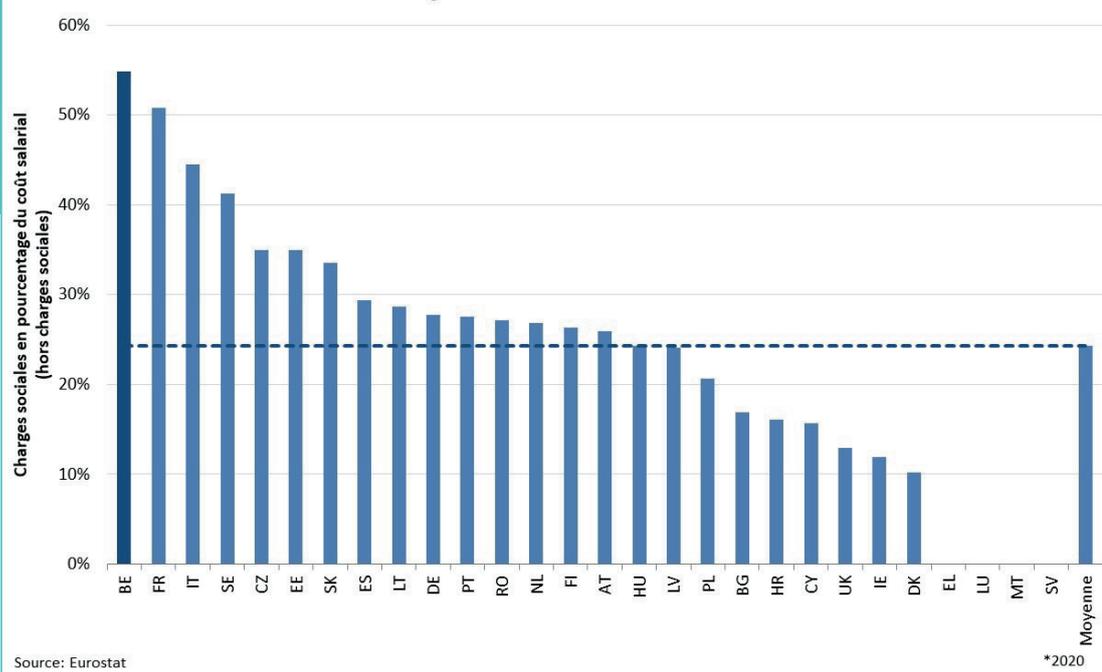
Les ouvriers de la construction (CP 124) bénéficient de salaires bruts plus élevés que dans la plupart des autres secteurs ouvriers ainsi que de nombreux avantages complémentaires (2^{ème} pilier de pension, assurance

hospitalisation, primes à la formation, allocations complémentaires en cas de chômage temporaire, ...).

Tant le niveau des prélèvements sur les salaires que les avantages complémentaires ont une incidence sur les coûts salariaux des entreprises belges de construction. Elles ont, de ce fait, le taux de charges sociales le plus élevé par rapport aux entreprises de construction des autres pays européens.



Taux de charges sociales dans la construction*



Quand on sait que les coûts salariaux des entreprises de construction représentent en moyenne 40 à 50 % du prix des travaux, il est facile de comprendre pourquoi les coûts salariaux constituent un élément important de la concurrence.

Dans ces conditions, le coût de la main-d'œuvre handicape toujours les entreprises de construction belges qui ne peuvent se mesurer à armes égales avec les entreprises étrangères qui viennent travailler légalement en Belgique. Dès lors que la réglementation européenne impose heureusement que les salaires en vigueur dans le pays où on va travailler soient respectés, les différences en termes de coût salarial se situent essentiellement au niveau des cotisations de sécurité sociale dans le pays d'origine.

Le secteur bénéficie depuis quelques années d'une réduction des charges sous la forme d'une dispense partielle de versement du précompte professionnel sur les salaires des travailleurs qui effectuent des travaux immobiliers en équipe sur chantier. Cette réduction a mis un sérieux frein à la destruction de l'emploi salarié dans les entreprises belges de construction. Depuis lors, d'après les données de Constructiv, l'emploi des ouvriers s'est stabilisé aux alentours de 149.000 ouvriers. Le nombre d'employés, en ce compris celui des employés techniques, augmente régulièrement, pour s'établir à environ 47.000 employés. Le nombre de travailleurs détachés a, quant à lui, diminué, passant en

quelques années de 20% à moins de 16% de l'emploi total en 2022. En termes de coût salarial, il reste encore une différence à résorber pour rétablir la compétitivité des entreprises belges de construction et leur permettre de faire face à la concurrence des entreprises étrangères actives en Belgique. La réduction des charges doit être renforcée. C'est de cette façon que le nombre d'ouvriers dans les entreprises belges pourra augmenter.

Un calcul du coût horaire des travailleurs salariés détachés en tenant compte des niveaux de cotisations sociales dans le pays d'origine le montre clairement. Par rapport aux 4 pays qui assurent plus de 90 % des détachements en Belgique sur les chantiers de construction, les entreprises de construction belges souffrent encore d'un handicap compétitif de 2,7 euros/h.

PAYS	2022
Belgique (salaire moyen)	34,99 euros
Pays-Bas (32 %)	33,59 euros (-1,40 euros)
Pologne (39 %)	31,97 euros (-3,02 euros)
Portugal (18 %)	32,57 euros (-2,42 euros)
Roumanie (11 %)	29,26 euros (-5,73 euros)
Moyenne pondérée (*)	-2,7 euros

(*) pondération par le poids relatif de ces 4 pays entre eux - appliquée au salaire moyen.

De nouvelles mesures doivent par conséquent être prises pour réduire le coût salarial des entreprises de construction belges et leur handicap compétitif. C'est le seul paramètre sur lequel les autorités belges peuvent agir. Le système du non-versement partiel du précompte professionnel sur les salaires des travailleurs qui effectuent des travaux immobiliers en équipe sur le chantier doit donc être encore renforcé pour contrer les effets à la hausse d'une inflation élevée sur les salaires et les charges sociales belges. D'après nos calculs, le pourcentage de la dispense partielle de versement du précompte professionnel devrait passer de 18% à 34,7%.

Par ailleurs, la réduction des charges pour travaux immobiliers en équipe ne joue pas lorsque le travailleur de la construction travaille seul sur chantier. Telle est notamment la situation des techniciens qui interviennent seuls sur chantier (pas d'équipe pour les entretiens de chaudières, ...) Les entreprises qui occupent ces travailleurs sont également impactées par la différence en termes de coût salarial. Cette situation devrait donner lieu à une réduction supplémentaire des charges sociales sous forme d'une réduction des cotisations de sécurité sociale vu que la condition pour bénéficier de la dispense partielle de versement du précompte professionnel (travail en équipe) ne sera jamais rencontrée dans ces situations.

Flexibilité dans le package salarial

A côté des charges sociales, le coût salarial des entreprises dépend aussi du niveau des salaires. Dans le secteur de la construction, les salaires des ouvriers sont attractifs. De ce fait, la majorité des ouvriers (90 %) est payée selon les barèmes en vigueur. La concurrence entre les entreprises pour attirer de la main-d'œuvre se fait sur d'autres éléments que le salaire. Cette situation limite fortement les possibilités de réduire le coin salarial et d'augmenter le pouvoir d'achat du travailleur en lui attribuant des avantages salariaux qui bénéficient d'un traitement fiscal et parafiscal avantageux. Il est compliqué pour ne pas dire quasi impossible d'augmenter le pouvoir d'achat du travailleur, tout en restant dans une fourchette de coûts raisonnable.

Or, les entreprises ont besoin, pour attirer des travailleurs, de pouvoir leur proposer un package salarial intéressant. Ce constat est pénalisant pour les entreprises et pour les travailleurs qui n'ont pas la possibilité d'améliorer le ratio entre leur rémunération nette et brute. En outre, cela ne permet pas aux entreprises de contribuer aux objectifs de mobilité alternative en proposant de consacrer une partie de la rémunération à la mobilité douce. Les leasings vélo devraient également être autorisés pour les travailleurs qui sont payés selon les barèmes en vigueur.

Faciliter la mise en œuvre des régimes existants qui permettent d'organiser le temps de travail

Dans un contexte de coût salarial élevé et de quasi-absence de flexibilité dans le package salarial, une bonne organisation du travail est cruciale pour la compétitivité. Une entreprise peut améliorer sa situation en répartissant ses frais fixes sur un plus grand nombre d'heures de production. En travaillant plus lorsque le temps le permet ou lorsque le besoin s'en fait sentir, elle réduit son chômage temporaire et peut amortir son matériel sur un nombre plus élevé d'heures de production. Pour cela, l'entreprise doit pouvoir utiliser au mieux les possibilités de flexibilité existantes. Elle est alors à armes égales avec la concurrence européenne dans le cadre de la libre circulation des services, tout en préservant/améliorant la situation de ses travailleurs (réduction du chômage temporaire).

Différents régimes existent, en Belgique, pour permettre aux entreprises d'**organiser mieux le temps de travail**. Toutefois, les entreprises éprouvent de nombreuses difficultés à les mettre en œuvre. Tout d'abord parce que la réglementation est trop complexe, ensuite parce que certaines procédures sont nettement trop lourdes et enfin, parce que certains points de la réglementation devraient être plus simples.

Tout d'abord, la réglementation est trop compliquée. Selon le motif invoqué pour dépasser la durée du temps de travail, le travailleur est obligé de récupérer les heures prestées alors que, dans d'autres situations, il peut choisir de ne pas les récupérer et être payé pour ces heures supplémentaires. Dans le cadre des heures supplémentaires volontaires, le travailleur ne récupère en outre pas ces heures. Il convient dès lors que la réglementation devienne plus simple, plus cohérente et plus facile à appliquer. Une simplification serait de généraliser la possibilité pour le travailleur de choisir de récupérer ou non les heures qu'il preste en plus, sans toucher à ses conditions de rémunération. Le travailleur doit pouvoir choisir dans toutes les situations de récupérer ou non les heures qu'il preste en plus, sans aucune incidence sur ses conditions de rémunérations.

Ensuite, les procédures de mise en œuvre des nouveaux régimes de travail sont trop lourdes pour être efficaces dans un secteur comme la construction où les besoins de flexibilité varient d'un chantier à l'autre, contrairement à l'industrie où il est possible d'introduire de la flexibilité sur une base plus permanente. Pour cette raison, ces procédures doivent être simplifiées.

Lorsqu'une entreprise de construction envisage d'instaurer un nouveau régime de travail, elle le fait parce que cela répond aux besoins du chantier. Or, les procédures de mise

en œuvre s'apparentent à un parcours d'obstacles. Être tenu de les refaire à chaque fois qu'un besoin de flexibilité se fait sentir décourage les entreprises qui se tournent alors vers d'autres solutions comme une externalisation du travail.

Troisièmement, certains points de la réglementation doivent être assouplis au niveau du salaire garanti et du chômage temporaire. La législation prévoit que la rémunération pour la journée entière est due dès que la journée de travail a commencé et, inversement, que le chômage temporaire n'est octroyé que par journées entières, ce qui pose d'importants problèmes aux entreprises lorsque la journée de travail est interrompue pour différentes raisons. La rémunération garantie pour une journée complète doit alors être amortie sur un nombre limité d'heures, ce qui pèse sur les coûts des entreprises et leur compétitivité, quand cela ne les amène tout simplement pas à travailler à perte. Les deux exemples suivants montrent toute l'utilité d'adaptations supplémentaires.

- (1) Tout d'abord, l'exemple des activités de déneigement (service d'hiver). Lorsque cette activité requiert 2 ou 3 heures de travail et que l'employeur est tenu de payer 8 heures de rémunération, le coût de ce service d'hiver devient impossible à répercuter sur le client. Pour limiter cela, il faudrait revoir les dispositions relatives au salaire journalier garanti et permettre que des allocations de chômage temporaire puissent être octroyées par demi-journées.
- (1) En période de fortes chaleurs, s'il est permis dans la construction de commencer à travailler dès 6h du matin, cela ne met pas les travailleurs à l'abri des fortes chaleurs lorsqu'ils doivent effectuer 8h de travail sur la journée. Dans le cadre des mesures de prévention visant à limiter l'exposition à la chaleur extrême, l'employeur peut être obligé d'adapter les horaires de travail et de limiter les prestations effectives. Toutefois, sur la base de la réglementation actuelle, il n'est pas possible d'introduire du chômage temporaire pour une partie de la journée. Dans pareilles circonstances, il est souhaitable que l'entreprise puisse combiner ces mesures de prévention avec des demi-journées de chômage temporaire.

Améliorer la formation continue

À côté d'une réduction du coût salarial et d'une plus grande efficacité des régimes de flexibilité, disposer d'ouvriers correctement formés est également nécessaire pour permettre aux entreprises de maîtriser leur coût salarial. Cette dernière condition n'est aujourd'hui clairement pas remplie. De nombreux postes sont vacants dans les entreprises du secteur. Rares sont les métiers de la construction à ne pas figurer parmi les métiers en pénurie. Le secteur de la construction est favorable à la formation qui est un élément indispensable de toute politique visant à augmenter le taux d'emploi. Comment atteindre cet objectif sans une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de travail ? C'est d'ailleurs pour obtenir cette

meilleure adéquation, à leur niveau, que les entreprises de construction investissent dans la formation de leurs travailleurs. Elles considèrent toutefois que la nouvelle législation instaurant un droit individuel des travailleurs à 4 jours de formation dès le 1^{er} janvier 2023 et 5 jours partir du 1^{er} janvier 2024 est loin de les aider à répondre à leurs besoins et apparaît même trop coûteuse.

Certains travailleurs n'ont, en effet, pas besoin d'autant de jours de formation alors que d'autres auront besoin de plus de jours de formation sur l'année. Avec un droit individuel de 5 jours la première année, l'employeur ne pourra pas rencontrer complètement les besoins de formation des nouveaux entrants dans l'entreprise. La possibilité de répartir les jours de formation pour arriver à une moyenne de 5 jours sur 5 ans (25 jours) ne répond que très partiellement à cette difficulté. Pour l'employeur, programmer plus que 5 jours de formation par anticipation sur le quota des années ultérieures, c'est courir le risque que le travailleur qui a reçu la formation par anticipation quitte l'entreprise avant que les 5 années ne soient écoulées. La clause d'écologie qui impose au travailleur de rembourser une partie du coût d'une formation s'il vient à démissionner avant une certaine période (clause soumise à des conditions strictes comme la dégressivité, la limitation dans le temps, ...) permet de récupérer une partie de ce coût mais il restera toujours une perte. Vu la situation économique, l'employeur ne prendra pas ce risque. C'est un énorme problème, surtout quand l'on connaît la difficulté des entreprises de recruter du personnel qualifié. Rendre plus compliquée la formation des travailleurs est un non-sens total.

La législation ne répond pas non plus aux besoins des travailleurs de la construction. Tous les métiers ne nécessitent pas de recevoir une formation à concurrence de 25 jours sur une période de 5 ans. Et les besoins en termes de formation ne sont pas uniformes tout au long de la carrière.



Si, lors de ses négociations sociales pour la période 2023-24, le secteur a pu organiser un étalement de cette obligation dans le temps en restaurant un trajet de croissance pour arriver aux 5 jours de formation en 2030, il n'en reste pas moins que le droit individuel à la formation ne répond pas aux besoins du secteur.

La logique qui consiste à appliquer la même mesure à tous sans tenir compte des différences au niveau de chaque individu sur laquelle est basée l'actuelle législation ne convient pas. On ne peut faire abstraction des différences qui existent au niveau des besoins de formation entre les secteurs d'activité, les entreprises et les individus. Cette logique conduit à une allocation inefficace des ressources et présente un ratio coût-bénéfice insuffisant dans la construction.

Le renforcement des efforts de formation ne pose pas de problème aux entreprises de construction. Par contre, l'approche du « one size fits all » par le biais d'un droit individuel ne répond pas à leurs besoins, lesquels étaient mieux rencontrés sur la base d'un effort collectif de formation, comme le prévoyait la précédente législation.

De plus, en imposant le paiement du salaire pour les heures de formation en dehors des heures de travail, la législation est contreproductive. Les difficultés de recrutement dans le secteur de la construction impliquent que le temps de travail effectif soit utilisé à la production et donc que les formations puissent être suivies en dehors des heures de travail. S'il est logique de prévoir un juste dédommagement pour ces formations du soir et/ou du samedi, cela ne doit pas nécessairement être du salaire comme prévu par la loi. C'est aux partenaires sociaux qu'il incombe de s'entendre à ce sujet en tenant compte des réalités sectorielles.

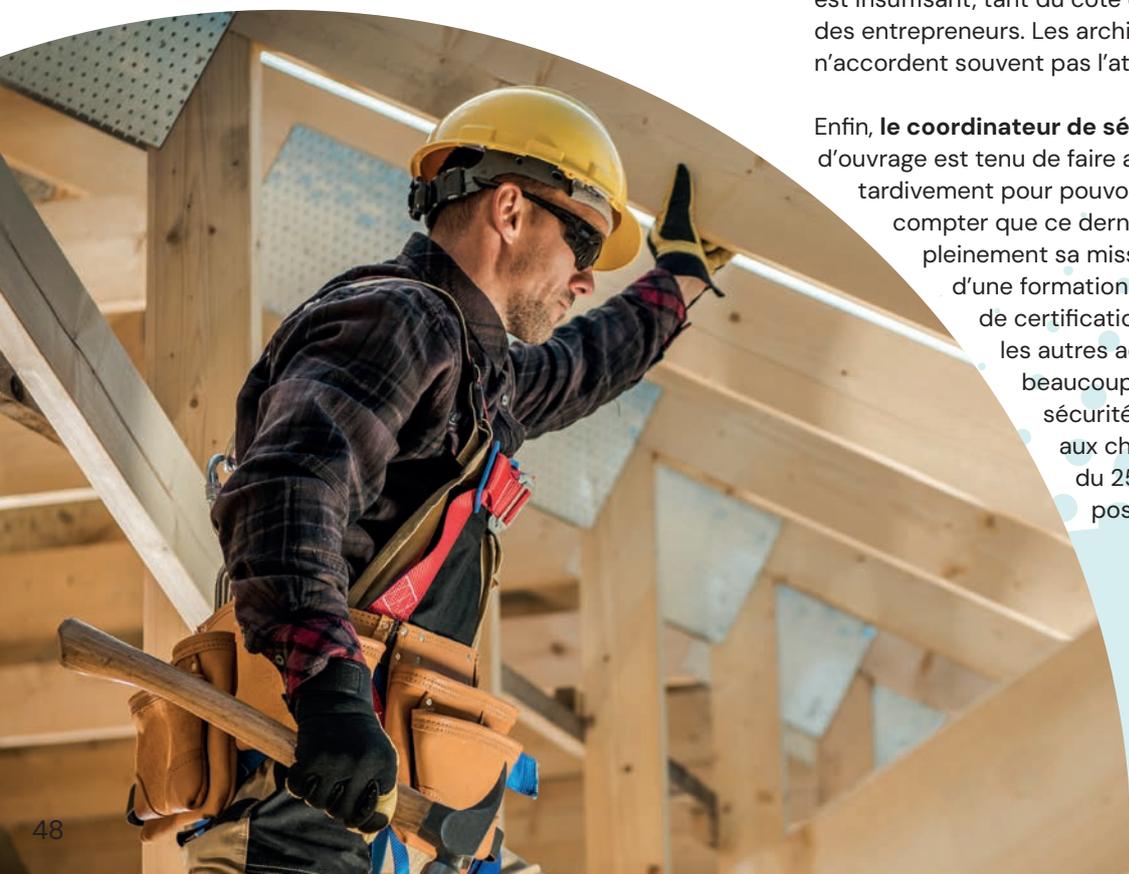
Augmenter l'attractivité du secteur en améliorant la sécurité

Malgré une position compétitive difficile, le secteur de la construction propose des salaires attractifs et de nombreux avantages sociaux à ses ouvriers parmi lesquels une assurance hospitalisation et un plan de pension complémentaire sectoriel. Il n'est dès lors pas mal placé pour attirer les travailleurs dont il a besoin.

Toutefois, son attractivité pourrait être renforcée par une **amélioration de la sécurité au travail**. C'est d'ailleurs une obligation morale pour les entreprises de construction et un défi sociétal tous secteurs confondus. Un accident est, en effet, toujours un accident de trop. Les mesures en matière de sécurité doivent faire l'objet d'une attention particulière et une meilleure vision d'ensemble est nécessaire. Nous comptons encore trop d'accidents du travail en Belgique. Nous nous situons dans le milieu de peloton européen, et nos résultats sont inférieurs à ceux des pays de tête, à savoir l'Irlande, la Suède, les Pays-Bas et le Royaume-Uni. En outre, seuls les accidents du travail des travailleurs repris sur le payroll des sociétés belges sont comptabilisés. Ces statistiques ne disent pas tout, car elles ne tiennent pas compte des accidents du travail parmi les travailleurs détachés et indépendants.

De même, **l'identification des travailleurs sur chantier** devrait être améliorée. Tant dans le cadre de la promotion de la sécurité sur les chantiers que de la lutte contre la concurrence déloyale, il est nécessaire que toute personne travaillant sur les chantiers porte de manière visible un moyen d'identification qui indique à la fois son identité et l'entreprise pour laquelle elle travaille. Plus en amont, l'aspect sécurité n'est pas suffisamment pris en compte **dès la phase de conception**. Dans la plupart des projets de construction, le budget alloué à la sécurité est insuffisant, tant du côté des maîtres d'ouvrage que des entrepreneurs. Les architectes et les bureaux d'études n'accordent souvent pas l'attention nécessaire à la sécurité.

Enfin, **le coordinateur de sécurité**, auquel le maître d'ouvrage est tenu de faire appel est souvent désigné trop tardivement pour pouvoir être pleinement utile, sans compter que ce dernier est loin de toujours remplir pleinement sa mission (notamment en raison d'une formation insuffisante et d'un manque de certification) et que la coopération avec les autres acteurs de la construction laisse beaucoup à désirer. La coordination de la sécurité, imposée par l'arrêté royal relatif aux chantiers temporaires et mobiles du 25 janvier 2001, n'est pas le levier positif qu'elle devrait être.



PROPOSITIONS

Réduire le coût salarial

- ☑ Prévoir une réduction supplémentaire des charges sociales, via une augmentation de la dispense partielle de versement du précompte professionnel, pour supprimer le handicap de 2,7 euros de l'heure qui pénalise l'occupation de travailleurs salariés soumis à la sécurité sociale belge par rapport aux travailleurs détachés qui proviennent des quatre pays qui détachent le plus de travailleurs sur les chantiers de construction en Belgique.
- ☑ Prévoir une réduction supplémentaire des charges sociales pour les travailleurs salariés de la construction qui travaillent seuls sur chantier (travailleurs pour lesquels la réduction des charges sociales via la dispense partielle de versement du précompte professionnel pour travaux immobiliers en équipe ne joue pas).
- ☑ Application stricte de la norme salariale pour éviter que le handicap salarial ne se creuse davantage.

Flexibilité dans le package salarial

- ☑ Permettre que les entreprises rémunérant leurs travailleurs en fonction des barèmes puissent, d'une manière ou d'une autre, également recourir à la flexibilité du package salarial, comme le leasing vélo, qui vise par ailleurs à promouvoir la mobilité douce.

Rendre applicables les régimes existants qui permettent d'organiser le temps de travail

- ☑ Généraliser la liberté de choix du travailleur entre récupération ou non dans tous les régimes de travail instaurés par la loi du 16 mars 1971 et par la loi du 17 mars 1987 de manière à harmoniser tous les systèmes de flexibilité.
- ☑ Simplifier et uniformiser les procédures de mise en œuvre des systèmes de flexibilité afin d'en faciliter l'application effective.
- ☑ Prévoir l'octroi d'allocations de chômage temporaire par demi-journées pour réduire le coût salarial dans tous les cas où les prestations doivent être limitées à une partie de la journée.

Améliorer la formation continue

- ☑ Supprimer le droit individuel à 5 jours de formation par an et maintien de la trajectoire de croissance (5 %/an) pour les efforts collectifs de formation de sorte que l'effort de formation puisse mieux répondre aux besoins du secteur.
- ☑ Laisser aux partenaires sociaux le soin de déterminer comment les heures de formation suivies en dehors du temps de travail sont dédommagées et ce afin de permettre une utilisation maximale des heures de travail pour la production.

Augmenter l'attractivité du secteur en améliorant la sécurité

- ☑ Obligation de prévoir le poste sécurité en tant que poste séparé dans le cahier des charges et le métré afin que les entreprises puissent plus facilement accorder les moyens nécessaires à la sécurité et qu'il soit plus facile et plus simple d'en contrôler le respect lors de sa mise en œuvre.
- ☑ Inclure des accidents du travail subis par les indépendants et les travailleurs détachés dans les statistiques de Fedris et du contrôle du bien-être au travail (CBE) afin d'obtenir une image complète et de pouvoir développer une politique de prévention plus adéquate.
- ☑ Améliorer la sécurité dès la phase de conception (sécurité constructive).
 - en surveillant, la désignation en temps utile du coordinateur de sécurité.
 - en obligeant, le maître d'ouvrage à contrôler (ou à faire contrôler) la qualité du travail d'étude, entre autres, sur le volet « sécurité ».
- ☑ Revaloriser de la fonction de coordinateur de sécurité :
 - en assurant une meilleure formation et une certification obligatoire des coordinateurs de sécurité par le biais d'un institut professionnel neutre à créer;
 - et en organisant davantage de contrôles ciblés sur la sécurité.
- ☑ Instaurer un cadre juridique (dans la loi sur le bien-être) pour le port obligatoire et bien visible du Construbadge lancé par les partenaires sociaux en 2014. Les travailleurs sur chantier doivent être aisément identifiables. De plus, cet identifiant électronique permettra aussi d'enregistrer les formations et certificats acquis par le détenteur, les formations à la sécurité, notamment. Enfin, les autorités compétentes pourront les lire en temps réel en cas de contrôle sur place.

05 Qualité, efficacité et simplifications administratives

CONSTATS

Les entreprises de la construction ont clairement besoin de réformes profondes leur permettant d'améliorer leur compétitivité et de travailler dans un contexte de qualité, d'efficacité et de simplifications administratives.

Chaque année, plus de 20.000 **marchés publics** sont passés par l'ensemble des pouvoirs publics belges.

Ces marchés publics sont financés avec l'argent de tous les contribuables, et doivent donc être gérés de manière responsable. Or, il y a **un manque de qualité et d'efficacité dans la gestion des marchés publics** en raison de la complexité de la réglementation, du choix de la procédure et des critères d'attribution ainsi que de la mauvaise préparation des marchés et donc des cahiers des charges peu qualitatifs. Il en résulte de nombreuses discussions sur le prix et la qualité de telle sorte que les PME sont freinées dans leur participation aux marchés publics. Cela a pour conséquence qu'elles obtiennent moins de 50% du volume total des marchés publics, alors qu'elles assurent près de 70% de l'emploi. Le plan d'action commun de 2021 du gouvernement pour « Stimuler l'accès des PME aux marchés publics » compte y remédier à juste titre.

Qu'il s'agisse d'un projet de construction privé ou public, l'obtention d'un **permis de bâtir** est nécessaire non seulement pour les nouvelles constructions mais également pour les rénovations structurelles des bâtiments résidentiels et non-résidentiels, ainsi que pour les travaux d'infrastructures. Cependant, le long parcours avant l'obtention d'un permis, dû à **la complexité de la procédure, un manque de moyens de personnel et les possibilités de plusieurs recours** qui allongent encore les procédures, **freinent régulièrement des projets**, plus particulièrement les travaux d'infrastructures. Il va de soi que cela a des implications financières importantes pour le consommateur, les professionnels et les pouvoirs publics.

Un permis de bâtir est délivré sur la base de réglementations régionales et les procédures pour l'obtention, comme les procédures de recours, sont différentes selon les régions. Ainsi, la réduction des délais de traitement des permis (y compris les recours) est certainement une compétence

régionale, mais pas exclusivement. Le Conseil d'État joue également un rôle important dans les procédures de recours des trois régions qui sont de plus en plus longues pour diverses raisons. La réforme de 2023 du Conseil d'Etat est un pas important dans la bonne direction.

Les **charges administratives restent trop lourdes**. En 2020, ces charges représentaient 7,6 % du chiffre d'affaires des indépendants dans la construction, selon les estimations du Bureau fédéral du Plan.

Les charges et 'incertitude fiscale ont fortement augmenté ces dernières années: les contrôles fiscaux se multiplient et sollicitent beaucoup de temps, les lois se succèdent de plus en plus rapidement, la fiscalité immobilière dans l'impôt des personnes physiques est soumise à un enchevêtrement de règles différentes et les accords fiscaux avec l'administration ainsi que les rulings sont remis en cause a posteriori.

Actuellement, les **méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments** en Belgique diffèrent selon les régions. D'une manière générale, ces différences nuisent considérablement à l'amélioration des performances énergétiques du parc du logement, tant elles nuisent à la bonne information des citoyens (futurs) propriétaires et locataires. En outre, elles sont aussi à l'origine de complications et de charges administratives considérables pour les professionnels du secteur de la construction tels que les architectes, bureaux d'études, conseillers et responsables PEB, et les entrepreneurs.

L'agrément n'a pas suivi les évolutions de la construction. Exigée comme une sorte de « label qualité » pour les marchés publics dépassant un certain seuil (50.000 ou 75.000 euros, selon la nature des travaux) et aussi par certains donneurs d'ordres privés, elle ne couvre, par exemple, pas correctement les divers types de travaux qui sont apparus ou qui ont pris de l'ampleur ces dernières années. N'ayant également pas suivi l'évolution des prix de la construction, la forte hausse des dernières années en particulier, elle doit être modernisée pour intégrer les évolutions du marché, et ce tant dans l'intérêt des entreprises que des donneurs d'ordres.



“

Chaque année, plus de 20.000 marchés publics sont passés par l'ensemble des pouvoirs publics belges. Ils sont financés avec l'argent de tous les contribuables, et doivent donc être gérés de manière responsable.

ANALYSES

Les marchés publics

Le critère d'attribution

La réglementation en matière de marchés publics prévoit que l'attribution doit se faire à l'**offre économiquement la plus avantageuse**, c'est-à-dire, dans la pratique, à l'offre ayant :

- soit le meilleur rapport qualité-prix
- soit le coût le plus bas, calculé sur la base du rapport coût-efficacité, comme le coût du cycle de vie
- soit le prix le plus bas.

L'attribution des marchés publics au prix le plus bas n'est plus conciliable avec les défis actuels du secteur de la construction : dans un contexte de durabilité, il est impératif d'accorder davantage d'importance la qualité, qui tient compte de **l'innovation, l'économie circulaire, la performance énergétique, le bon fonctionnement, l'esthétique, l'ergonomie, le respect de l'environnement, ...**

Nos entreprises belges doivent pouvoir faire valoir leurs compétences en matière d'innovation et de transition énergétique, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du plan de Relance et du Green Deal.

Aux Pays-Bas, la réglementation prévoit comme règle générale pour tous les marchés publics néerlandais et européens l'utilisation du meilleur rapport qualité-prix comme critère d'attribution. C'est seulement dans des cas exceptionnels qui doivent être motivés, que l'attribution peut avoir lieu au prix le plus bas, à savoir que:

1. le contenu et la portée de la prestation demandée sont définis sans aucune ambiguïté et de manière tellement détaillée dans le cahier des charges afin de garantir une qualité minimum
2. sur la base du cahier des charges, la prestation demandée puisse être obtenue sur le marché d'une manière hautement standardisée.

La sous-utilisation de la digitalisation est également un fait. Le principe « only once » n'est que très peu utilisé par les autorités et la généralisation de l'e-facturation fait défaut dans les transactions commerciales (B2B). Particulièrement pour le secteur de la construction, il n'existe pas de plateforme digitale pour les documents à garder sur le chantier (ce qui est appelé « la farde de chantier »), ni un identifiant digital obligatoire pour chaque travailleur (« le Construbadge ») et le BIM (Building Information Modelling), qui est une méthode de collaboration entre les partenaires de la construction à l'aide d'outils numériques, reste trop peu appliqué. La **recherche et l'innovation** sont évidemment absolument indispensables pour l'avenir durable que le secteur doit assurer.

Par ailleurs, dans la pratique, mais aussi pour s'adapter aux évolutions dans la façon de concevoir la construction, il existe une tendance croissante à travailler de manière plus intégrée entre l'architecte, le bureau d'études et l'entrepreneur. Cependant, **une collaboration intégrée avec l'entrepreneur est complexe pour l'architecte** en raison de l'interdiction légale de cumuler sa profession avec celle d'entrepreneur.

Sachant que la construction se caractérise par une chaîne d'intervenants partant du maître d'ouvrage (consommateur, professionnel ou pouvoir public) en passant par l'architecte, le bureau d'études, le coordinateur de sécurité pour aller vers l'entrepreneur, le sous-traitant(s), le fournisseur, le fabricant, ... **des relations équilibrées** dans toute la chaîne sont nécessaires pour un fonctionnement optimal. Cet équilibre n'est pas toujours assuré au niveau des responsabilités de chacun et au niveau des règles de paiement à respecter.

Enfin, suite à l'adoption au niveau européen de la **taxonomie** visant à établir les critères définissant les investissements durables, les entreprises sont amenées à identifier leurs activités qui répondent à ces critères de durabilité.



Imposer comme règle générale l'attribution au meilleur rapport qualité-prix exige une préparation adéquate du marché public par l'adjudicateur. Afin d'éviter que le prix ne pèse à nouveau trop lourd, un certain nombre de précautions doivent être prises en considération :

1. diviser les critères d'attribution en critères de prix, de qualité et de performance et accorder une pondération suffisante à la qualité et à la performance par rapport au prix ;
2. choisir des critères d'attribution pour lesquels on peut s'attendre à ce que les soumissionnaires auront un score différent, sinon les inclure simplement dans les exigences du cahier des charges auxquelles chaque offre doit satisfaire ;
3. donner une échelle d'évaluation des différents critères dans le même ordre, par exemple sur une échelle de 0 (moins bon score) à 10 (meilleur score);
4. effectuer une simulation de calcul de la méthode d'évaluation utilisée afin de démontrer, entre autres, qu'elle est objectivement vérifiable.

Les défis du futur et les attentes du citoyen justifient de prévoir dans la réglementation belge comme règle générale que le critère d'attribution est le meilleur rapport qualité-prix, sauf dans des cas dument motivés.

Une raison supplémentaire de réformer l'attribution des marchés publics uniquement sur la base du prix le plus bas est **la sécurité** : celle-ci est primordiale dès la phase de conception. Cela implique que l'adjudicateur doit prévoir un budget suffisant pour désigner à temps au stade de la conception le coordinateur de sécurité et pour contrôler les prestations fournies par le coordinateur, l'architecte et le bureau d'études par rapport aux aspects de la sécurité. De surcroît, dans le cadre de l'exécution des travaux, **la sécurité physique** est prioritaire. Son coût ne devrait donc pas faire l'objet de discussions. Dès lors, il serait opportun que **chaque marché public de travaux prévoit obligatoirement la sécurité dans un poste à part dans le métré et le cahier des charges, ainsi qu'une mise hors concurrence de ce poste dans** les conditions suivantes :

1. une budgétisation préalable adéquate faite par le pouvoir adjudicateur ;
2. un plan d'action qui justifie le poste de sécurité, et qui soit exigé des soumissionnaires qui déposent une offre ;
3. un contrôle adéquat.

La procédure d'attribution

Sur la base des critères d'attribution, un marché public peut être lancé par le biais de différentes procédures. Dans la pratique, **les procédures ouvertes et la procédure concurrentielle avec négociation sont trop souvent choisies, alors qu'elles font l'objet des critiques suivantes** :

- ☑ La procédure ouverte évalue en une seule étape, d'une part, chaque soumissionnaire sur la base des critères d'accès et de sélection et, d'autre part, l'offre elle-même sur la base des exigences du cahier des charges et des critères d'attribution.
- ☑ Dans la pratique, des régularisations hors cadre légal ont lieu en ce qui concerne l'accès et la sélection des entreprises qui participent afin d'attribuer le marché à celui qu'on souhaite. **Opter plus pour la procédure restreinte** – procédure en deux étapes – où ce sont uniquement les entreprises qui passent la sélection qui peuvent remettre une offre – peut éviter ces risques et réduire les recours à ce sujet tout en respectant l'égalité de traitement entre les soumissionnaires. Cela contribuera en outre également à une réduction de temps, d'énergie et d'argent qui est consacré à la préparation d'une offre par les soumissionnaires.
- ☑ La procédure concurrentielle avec négociation se caractérise par un manque de transparence et laisse une trop grande marge de négociation sur le prix à l'adjudicateur. **Un cadre juridique mieux élaboré pour la procédure négociée** aura certainement des avantages en termes de qualité à attendre au niveau du prix et du respect de l'égalité entre les soumissionnaires.

Accès à la digitalisation

Dans le cadre de la vérification de l'accès et la sélection des soumissionnaires, des informations spécifiques doivent être transmises par l'entreprise, plus particulièrement par rapport à l'administration fiscale, l'ONSS, la BCE, la Banque nationale et la Base de données sur l'agrément des entrepreneurs. Ces sources authentiques sont rassemblées dans **l'application Télémarc**. La réglementation actuelle en marchés publics prévoit que tous les adjudicateurs devaient demander au plus tard pour le 1 mai 2018 cet accès à Télémarc, qui permet d'accéder gratuitement aux différentes sources. A défaut d'accès, cela signifie que les soumissionnaires doivent continuer à soumettre les différentes informations. Force est de constater que de nombreux adjudicateurs n'ont toujours pas l'accès à Télémarc. Contrôler le respect de l'obligation légale de demander l'accès à Télémarc et encourager les adjudicateurs à le demander permettra de faciliter la participation des entreprises aux marchés publics (de toutes les entreprises et particulièrement des PME et micro-entreprises).

Examen du prix par l'adjudicateur

L'adjudicateur doit procéder à **un examen de prix** de chaque offre introduite, peu importe les critères d'attribution appliqués. Cela signifie que les prix et offres qui semblent anormalement élevés ou bas doivent être justifiés par le soumissionnaire. En pratique, deux problèmes se posent. D'abord, ce sont des programmes informatiques, contenant des prix de référence, qui identifient tous les postes à justifier. Les justifications demandées sont dès lors souvent très nombreuses et ont également trait à des postes négligeables. Elles prennent beaucoup de temps et d'énergie dans le chef de l'entreprise et sont réclamées par l'adjudicateur indépendamment des chances de l'offre d'obtenir le marché en question. Ensuite, les offres dont le prix s'écarte d'au moins 15% du prix moyen des autres offres ne sont que rarement écartées alors que les justifications de prix sont insuffisantes ou inadéquates. **L'élaboration d'un système plus efficace et efficient en matière de justification de prix est plus que justifié.**

Egalité des soumissionnaires

Garantir dans l'attribution d'un marché public le principe de l'égalité des soumissionnaires est important et se traduit à plusieurs niveaux, comme dans le Règlement européen régissant les aides d'État des pays tiers, qui est entré en vigueur le 12 janvier 2023. En marchés publics, les entreprises des pays-tiers profitent régulièrement de subventions et disposent donc d'un avantage concurrentiel déloyal par rapport aux entreprises européennes en termes de prix, en particulier par rapport aux entreprises belges en raison du coût élevé de la main-d'œuvre. **Une politique de mise en œuvre du règlement doit être appliquée par les adjudicateurs, y compris un accompagnement et un contrôle pour tenir compte de ces subventions des entreprises étrangères.**

Intégrité, responsabilité, transparence

La Commission européenne a missionné en 2019 le Comité européen de normalisation de développer une norme en vue d'offrir un outil aux adjudicateurs pour optimiser leurs processus de marchés publics en termes d'intégrité et de responsabilité – indispensables à une bonne gouvernance, à une saine gestion financière et à une qualité des marchés publics – et les rendre plus transparents pour les différentes parties prenantes. Ces travaux, auxquels Embuild a contribué, ont conduit à la norme CEN-17687, approuvée en juillet 2022 au niveau européen et devenue **norme belge en août 2022 (NBN-CEN 17687)**.

Cette norme comporte des exigences et des recommandations en matière d'intégrité, de transparence et de responsabilité dans les marchés publics. Une matrice de risques est également annexée comme outil pour mettre en œuvre les exigences. Il est nécessaire que les adjudicateurs appliquent cette norme et utilisent l'outil pratique de gestion des risques qu'elle propose (la matrice de risques) **pour améliorer la qualité des cahiers des charges et l'efficacité du déroulement du projet.**

Principe de proportionnalité

La réglementation des marchés publics prévoit également le principe de proportionnalité. La pratique révèle entre autres que les critères de sélection, les **délais pour la préparation des offres et le délai d'engagement des offres sont régulièrement disproportionnés**. A cet égard, un « **Guide de proportionnalité** » – comme développé aux Pays-Bas – peut utilement et d'une manière pratique aider les adjudicateurs à transposer correctement leurs besoins dans les exigences qu'ils font figurer à ce sujet dans leurs cahiers des charges.

Cependant, la réglementation même devrait également être modifiée, plus particulièrement en ce qui concerne le **délai de démarrage des travaux après l'attribution du marché à l'entreprise** : ce délai est beaucoup trop court et ne tient pas compte de l'impact sur la planification actuelle et future de l'entreprise.

Dans le même contexte, il est important de maintenir la **possibilité pour le pouvoir adjudicateur de publier les prix des offres si le prix est le seul critère d'attribution**, afin que la planification de l'entreprise puisse être alignée sur la probabilité potentielle d'attribution du marché.

Clauses abusives

Pour améliorer la qualité des marchés publics, il importe également d'agir sur des clauses considérées comme abusives en marchés privés. Mettre un risque chez le soumissionnaire sans aucune compensation ou lui imposer une obligation dont la réalisation ne dépend pas de sa volonté n'est pas acceptable. Ce constat souligne le risque que des marchés publics, qui sont généralement des contrats d'adhésion dont le contenu est imposé unilatéralement par une partie à l'autre, soient déséquilibrés et source de difficultés pour l'adjudicataire, tenu de respecter des clauses qu'il ne peut lui-même pas imposer à ses fournisseurs, sous-traitants, etc. **L'élaboration d'une liste des clauses abusives comme dans les relations avec le consommateur (B2C) et entre professionnels (B2B) est nécessaire et logique.**

Clauses sociales et environnementales

La durabilité étant un thème plus qu'actuel, les cahiers des charges contiennent de plus en plus de **clauses sociales et environnementales**. Il faut veiller à ce que ces clauses restent réalistes ou ne grèvent pas trop significativement le planning, la qualité, le budget disponible, Des clauses sociales comme celles de la mise à l'emploi ou de formation des demandeurs d'emploi doivent être bien évaluées au préalable en tenant compte d'une part, de leur faisabilité et d'autre part, de leur impact concret sur l'exécution. Des clauses environnementales qui veulent tenir compte de substances toxiques, de la qualité de l'air, de la qualité du sol, des nuisances (sonore, lumineuse, olfactive), de la biodiversité, de l'utilisation de l'espace et de la mobilité doivent faire l'objet d'une appréciation équilibrée avant de lancer le marché public. Une **concertation en amont** avec le secteur de la construction est indispensable.





En ce qui concerne les permis, la procédure d'appel devant le Conseil d'Etat doit être réformée pour plus d'efficacité et de rapidité.

Les avances et les délais de paiement

Dans les marchés publics, l'absence d'un système flexible d'avances, des délais de paiement trop longs, le fréquent dépassement des délais de paiement et le coût des garanties financières à constituer imposent de coûteux préfinancements aux entreprises. Le plan d'action pour « Stimuler l'accès des PME aux marchés publics » a établi certaines mesures qu'il faut désormais implémenter, comme le système d'avances automatiques et obligatoires dans certaines conditions.

En ce qui concerne les délais de paiement, **le délai maximum devrait être de 60 jours calendrier**, y compris toute période de vérification, conformément à la loi actuelle du 2 août 2002 relative au retard de paiement dans les transactions commerciales et à la proposition de règlement de la Commission européenne datée du 12 septembre 2023.

Moyens financiers suffisants en cas de changements du marché

Les marchés publics sont régulièrement modifiés. Pour gérer financièrement ces modifications, les entreprises adjudicataires font face à un manque de flexibilité. Les modifications qui sont souvent liées à des circonstances techniques et économiques imprévues sont problématiques pour les entreprises lorsqu'elles ne peuvent pas financer les frais supplémentaires (ou une partie d'entre eux).

Le développement d'un système flexible de mise à disposition des moyens financiers dans le chef des adjudicateurs doit par conséquent être établi.

Approbation préalable du cahier de charges

Enfin, il serait opportun d'examiner **la mise en œuvre d'un système d'approbation du projet de cahiers des charges avant le lancement du marché public de travaux** afin de s'assurer que les projets de cahiers des charges soient établis qualitativement et d'une manière permettant que le marché se déroule efficacement. Dans ce sens **une sorte d'« audit »** pourrait être optionnel ou obligatoire, selon la complexité du marché et/ou l'expérience du donneur d'ordres.

Les permis

La réalisation d'un projet de construction dépend, d'une manière générale, de l'obtention d'un permis de bâtir, voire de diverses autres autorisations. Celles-ci sont régies par des procédures particulièrement longues en Belgique qui dépendent des réglementations régionales différentes en la matière et qui font souvent l'objet de multiples recours.

Le **Conseil d'Etat** intervient en tant qu'instance d'appel dans le cadre des recours introduits. Aujourd'hui, les procédures devant le Conseil d'Etat sont souvent longues. Des délais de plus de trente mois ne sont pas rares. Pendant cette période, chacun reste dans le doute quant à l'issue de la procédure. Cette incertitude a un effet paralysant et l'on renonce parfois à des investissements par crainte de longues procédures contentieuses.

Ces procédures d'appel devant le Conseil d'Etat sont ralenties par le fait que la priorité est donnée à d'autres affaires, comme les pourvois en cassation à traiter dans un délai de six mois et les procédures d'extrême urgence. En outre, le Conseil d'Etat est confronté à des affaires de plus en plus complexes, avec des documents de procédure plus volumineux et de nouvelles compétences en matière de dommages-intérêts. On constate également que les possibilités de décision du Conseil d'Etat sont limitées, en



ce sens qu'il ne peut qu'annuler ou confirmer le permis. Cela signifie que toute la procédure d'autorisation doit, le cas échéant, être recommencée et ce, alors que la régularisation des erreurs de procédure serait souvent plus appropriée.

Cette analyse appelle clairement un raccourcissement des procédures et une meilleure maîtrise des recours et de leur impact tant en ce qui concerne les investissements publics que pour tous travaux de construction d'ailleurs. En effet, les pertes financières peuvent être énormes dans le chef d'un consommateur, d'un professionnel ou d'un pouvoir public. Sous l'impulsion du gouvernement fédéral, **le Conseil d'Etat fait actuellement l'objet d'une grande réforme**. Elle vise à réduire drastiquement le délai de traitement des recours administratifs à une période de **dix-huit mois maximum**. De cette manière, les citoyens et les entreprises obtiendront plus rapidement une sécurité juridique, ce qui aura un effet positif sur les investissements en Belgique.

En outre, la réforme prévoit qu'en cas de recours en annulation, la section du contentieux administratif peut, lorsqu'elle a constaté dans l'acte ou dans le règlement attaqué un vice qui peut conduire à une annulation, **autoriser une partie à corriger ce vice** en retirant l'acte ou le règlement et en prenant une décision réparatrice. Une augmentation du personnel du Conseil d'Etat a également été approuvée. Il s'agit maintenant de veiller à ce que les **moyens supplémentaires** soient prioritairement affectés aux contentieux des permis et à la promotion des décisions réparatrices pour faire avancer les projets. À cet égard, il convient de tenir compte des dommages potentiels à indemniser, le cas échéant.

Dans le cadre des recours administratifs concernant les permis, il est un fait que **des tiers introduisent facilement des recours** par rapport à un permis, même s'ils ont été impliqués dans le parcours préliminaire d'obtention du permis. Dans certains cas, il pourrait s'agir d'un abus de droit engendrant une prolongation des délais de manière irresponsable. Il serait **opportun d'examiner les possibilités de déclarer une déchéance à l'encontre de certains tiers qui introduisent un recours**.

Les charges administratives

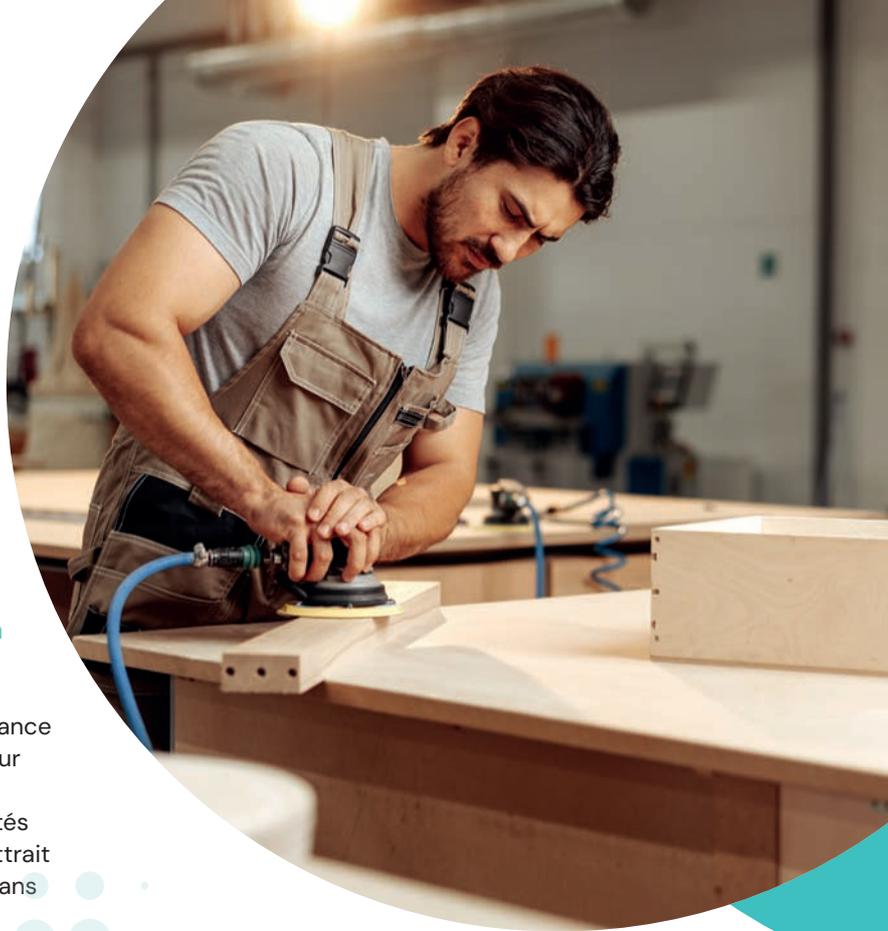
Une nouvelle culture fiscale : une administration fiscale « pme friendly »

En ce qui concerne **la fiscalité en général**, la pratique montre qu'il n'y a **pas toujours de bonne gouvernance** : les lois fiscales, qui se succèdent à un rythme de plus en plus rapide, sont généralement adoptées sans véritable concertation et sans tenir compte des problèmes de mise en œuvre et des coûts qu'elles impliquent.

En outre, **la fiscalité immobilière dans le cadre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques est loin d'être simple** en raison des nombreux éléments qui doivent être pris en compte et qui donnent lieu à des traitements fiscaux différents : avec chaque déduction, exonération ou exception, la charge administrative augmente et les possibilités de contournement de la loi se multiplient également. Dès lors, les particuliers n'ont pas d'autre choix que de faire appel à un expert-comptable ou à un fiscaliste. Enfin, il y a **un manque de sécurité juridique** par le fait que les accords fiscaux avec l'administration, les rulings et même les décisions et circulaires de l'administration sont remis en question, le plus souvent de manière rétroactive.

Une nouvelle culture fiscale est plus que nécessaire et devrait être réalisée comme suit :

1. fixer comme objectif une réduction annuelle de 5 % de la charge administrative sur le plan de la fiscalité en l'évaluant au moyen d'un baromètre fiscal annuel ;
2. créer un dialogue entre les entreprises et l'administration fiscale ;
3. simplifier la fiscalité immobilière dans l'impôt des personnes physiques ;
4. assurer la sécurité juridique des accords fiscaux et des rulings.



Une harmonisation des méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments

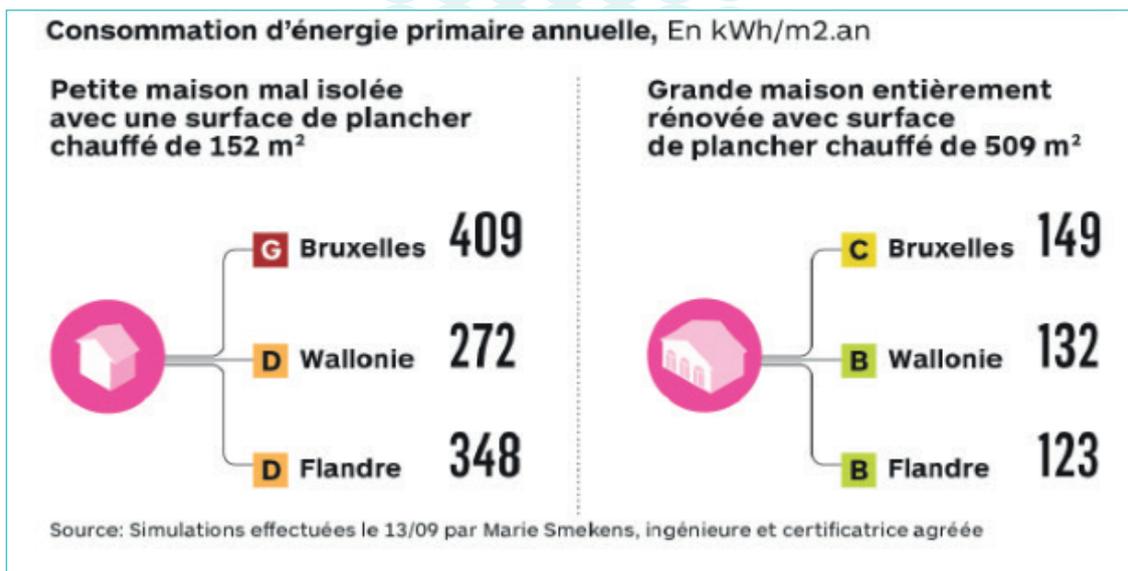
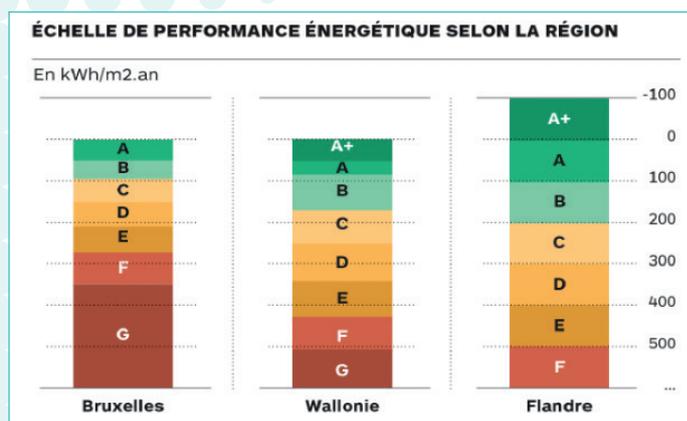
L'harmonisation des méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments en Belgique est cruciale pour décarboner le parc immobilier en évitant les charges administratives et coûts inutiles découlant des disparités régionales actuelles. Une approche uniformisée permettrait d'évaluer de façon cohérente l'efficacité énergétique dans tout le pays, simplifiant les évaluations et favorisant la durabilité.

Les méthodes de calcul, pour un même logement, peuvent en effet conclure à une consommation annuelle d'énergie primaire sensiblement différente.

Cependant, le manque de collaboration entre les administrations régionales entrave cette harmonisation. Il est essentiel que les acteurs régionaux, fédéraux et européens s'accordent lors de la révision de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments pour créer une opportunité d'harmonisation, même si cela implique des charges administratives et financières.

Pour surmonter ces défis, une étroite collaboration entre les autorités régionales, fédérales et instances européennes est nécessaire, avec des avantages notables également pour le secteur bancaire en simplifiant l'évaluation de l'efficacité

énergétique des projets de rénovation et en encourageant le financement de la rénovation énergétique.



Digitalisation et innovation

E-facturation

La généralisation de l'e-facturation dans les transactions commerciales n'a toujours pas eu lieu, bien que

l'automatisation de la facturation électronique permette de réaliser des économies considérables (un gain d'efficacité annuel d'environ 3,5 milliards d'euros). En outre, l'e-facturation permet un meilleur contrôle et une meilleure surveillance, augmente la sécurité et contribue au processus de modernisation et de durabilité.

L'obligation de l'utiliser dans les marchés publics sera en vigueur très prochainement, dès mars 2024, tandis que des discussions sont en cours pour envisager son adoption dans les transactions BtoB à partir de 2026. L'Europe imposera cette pratique aux Etats membres en 2028 via la TVA à l'ère numérique. Il est donc impératif d'accompagner les entreprises et d'envisager des incitations telles que des déductions fiscales ou des mesures d'accompagnement pour les soutenir dans le processus de digitalisation. Ainsi, les entreprises oseront franchir le pas et les économies escomptées pourront être réalisées.

Farde de chantier, enregistrement des présences et identifiant visuel personnel pour chaque travailleur

La farde de chantier électronique contient tous les documents obligatoires à conserver sur le chantier. Une étude de l'Agence pour la simplification administrative a montré que cela permettrait de réduire efficacement les charges administratives, soit une économie annuelle de 12.807,09 euros pour une petite entreprise de construction, de 12.409,55 euros pour une entreprise moyenne et de 37.829,75 euros pour une grande entreprise. **Il est donc grand temps d'élaborer concrètement la plateforme digitale.**

Les entreprises de construction sont soumises à des procédures de déclaration de leurs chantiers dans le chef de l'entrepreneur principal et d'enregistrement des présences sur le chantier par les sous-traitants, appelé le « check in at work ». Les anomalies qui existent entre les deux bases de données – qui sont liées l'une à l'autre – telles que l'enregistrement de présence de sous-traitants non encore inclus dans la notification de chantier, devraient pouvoir être résolues par des notifications automatiques via l'ONSS.

Une synchronisation entre les 2 banques de données est nécessaire.

Dans la lutte contre le dumping social, l'identification sur le chantier est primordiale. Le ConstruBadge – créé par Constructiv – peut non seulement servir à l'enregistrement de présence, mais aussi contenir des informations sur la formation personnel et d'autres données. **Cet outil pratique et efficace – permettant de rassembler des données digitales existantes et futures – doit être rendu légalement obligatoire et opérationnel.**

Une réforme de l'agrément des entreprises de construction

L'agrément des entreprises est un puissant outil de réduction des charges administratives tant pour les entreprises que pour les donneurs et par là un outil « Win-Win » pour les deux parties. Elle doit par conséquent être maintenue et adaptée aux évolutions récentes de la construction.

Il convient en particulier au minimum de veiller urgemment à ce que les entreprises qui offrent toujours des garanties suffisantes (en termes de fonds propres en particulier), malgré la hausse des coûts de construction intervenue depuis la période pré-covid, conservent l'accès aux marchés qui sont traditionnellement les leurs.

A plus long terme, il convient aussi d'adapter le système à cette évolution. La limite des classes d'agrément et les exigences exprimées en termes monétaires doivent dès lors être relevées à due concurrence. La limite des classes et les exigences en termes de travaux ou de chiffre d'affaires doivent donc tenir compte de l'évolution récente des coûts des travaux. Et, dans le même esprit, il est alors nécessaire que l'appréciation des preuves apportées pour le respect de ces exigences tiennent également compte de cette évolution des coûts.

Embuild étudie la question d'une modernisation plus profonde des limites des classes d'agrément, des niveaux d'exigences à satisfaire et/ou des catégories et sous-catégories de travaux. Elle n'hésitera pas à formuler des propositions à ce sens, à rechercher un consensus entre les stakeholders à ce sujet et à solliciter le prochain gouvernement pour mettre en œuvre une telle modernisation.

Building Information Modelling

Le « Building Information Modelling » (BIM) permet une meilleure organisation du processus de construction grâce à la technologie numérique et à la collaboration entre tous les partenaires de la construction à l'aide de modèles numériques interchangeables. Cela présente des avantages pour chaque partenaire de la construction concerné, à la fois pendant les phases de programmation, de conception, de construction et d'exploitation, grâce à une meilleure efficacité en termes de gain de temps, de qualité, de contrôle des risques et des coûts, ainsi que d'entretien. Le BIM devrait donc être davantage utilisé, en particulier dans les marchés publics, tout en tenant compte des coûts supplémentaires du BIM dans la phase de conception (compensés par la réduction des coûts d'inefficacité dans la phase d'exécution) et du contrôle de la qualité des modèles de conception BIM avant la phase d'exécution.

Dans un souci d'accessibilité au BIM, la loi devrait explicitement interdire aux pouvoirs adjudicateurs d'imposer un logiciel BIM spécifique, à moins que le logiciel ne soit mis à disposition gratuitement par le pouvoir adjudicateur sous forme de licence.

Promouvoir le BIM dans les marchés publics est un pas nécessaire pour progresser dans la digitalisation.

Soutien à la recherche et à l'innovation

Pour être compétitives, les entreprises du secteur de la construction et de l'installation doivent être innovantes. Le secteur se distingue en effet par son engagement dans l'innovation et la durabilité, intégrant de nouvelles technologies et techniques de pointe pour la construction et la rénovation de bâtiments durables. Notre pays se positionne d'ailleurs parmi les leaders mondiaux de l'innovation grâce à des investissements massifs dans la recherche et le développement (R&D), favorisant la collaboration entre les pouvoirs publics, les établissements d'enseignement, les instituts de la connaissance et les

entreprises. A cet égard, les 3 centres de recherche du secteur de la construction, Buildwise, le Centre de Recherches Routières et Volta jouent un rôle fondamental en explorant de nouvelles technologies, des matériaux durables, des solutions d'efficacité énergétique avancées, et des technologies bas-carbone. Il est donc nécessaire de soutenir les centres de recherche, notamment en maintenant le régime fiscal favorable de dispense du précompte professionnel des chercheurs.

La qualité et l'efficacité entre les partenaires dans la chaîne de construction

Collaboration intégrée entre entrepreneur et architecte

Il existe différentes formes de contrat de collaboration intégrée, comme le DB (Design & Build), le DB(F)M (Design Build (Finance) Maintenance), le DB(F)MO (Design Build (Finance) Maintain Operate), le Bouwteam, le PPP (Partenariat Public-Privé).

L'intégration des connaissances sur la conception et l'exécution via une collaboration intégrée présente des avantages, comme un espace pour l'innovation et la modernisation, la connaissance, à un stade précoce, des implications concrètes et pratiques de tous les choix nécessaires, la clarté sur l'application des normes énergétiques de plus en plus complexes, ou encore le contrôle du budget disponible.

De plus, lorsque la réalisation d'un projet de construction se fait avec le BIM, cette coopération entre les partenaires de la construction prend une dimension encore plus importante. En pratique, cette situation est complexe pour l'architecte en raison de l'interdiction légale de cumuler sa profession avec celle d'entrepreneur afin de préserver son indépendance. **Pour ne pas manquer les opportunités de coopération intégrée entre l'entrepreneur et l'architecte à l'avenir,**



Le travail des 3 centres de recherche du secteur de la construction et de l'installation est déterminant dès lors qu'ils explorent de nouvelles technologies, des matériaux durables, des solutions d'efficacité énergétique avancées, et des technologies bas-carbone. Ils ont besoin d'être soutenus.



l'article 6 de la loi du 20 février 1939 sur les architectes devrait être assoupli.

Equilibre des relations dans la chaîne de construction

Ces dernières années ont montré que nous sommes régulièrement confrontés à des crises qui ont un impact énorme sur l'activité du secteur de la construction. Cela complique l'exécution des projets de construction et pèse lourdement sur la trésorerie des entreprises.

Dès lors, il est primordial que la **liberté contractuelle de chaque entreprise de demander des acomptes raisonnables soit maintenue**, plus particulièrement dans le cadre du préfinancement des matériaux, des travaux sur mesure et le risque de ne pas être payé par le client.

Pour préserver la liquidité des entreprises, le respect de délais de paiement raisonnables est également très important. Étant donné que les entreprises du secteur de la construction réalisent régulièrement à la fois des travaux privés et publics (éventuellement en qualité de sous-traitant), les **règles de paiement devraient être alignées et donc identiques dans les relations entre professionnels (B2B) et avec un adjudicateur (B2PA), par analogie avec ce qui est prévu aujourd'hui dans la loi sur le retard de paiement du 2 août 2002 et la proposition de règlement de la Commission européenne du 12 septembre 2023**

Enfin, il convient de souligner que dans la pratique, l'entrepreneur doit intervenir régulièrement pour des réparations à cause **de produits défectueux**. Cela signifie concrètement pour l'entrepreneur bien plus que le simple remplacement du produit défectueux, puisqu'il a également des coûts de transport et de main d'œuvre. Malheureusement, le vendeur professionnel de matériaux ne prend pas en charge ces coûts dans le cadre de sa garantie. Une étude approfondie doit être menée afin d'élaborer à cet égard **un cadre légal qui instaure un droit de recours équilibré, ce qui n'est pas le cas actuellement.**

La taxonomie

La taxonomie est le fruit de la volonté de la Commission européenne de vouloir classer les activités économiques qui ont un impact favorable sur l'environnement. On peut considérer qu'il s'agit d'un grand 'dictionnaire' permettant aux institutions financières de définir les investissements durables. De leurs côtés, les entreprises pourront utiliser ce dictionnaire afin d'identifier leurs activités qui répondent à ces critères de durabilité. L'objectif ultime est de stimuler les investissements qui peuvent être considérés comme durables.

Depuis le 1^{er} janvier 2022 les grandes entreprises (plus de 500 travailleurs) sont obligées d'inclure dans leurs rapports de gestion des informations relatives à la proportion de leurs activités qui sont éligibles à la taxonomie. Depuis le début de cette année, elles sont également obligées de définir des indicateurs de performance pour ces activités. Progressivement, cette obligation s'étendra aux institutions financières, mais aussi aux entreprises de plus de 250 travailleurs.

Pour en arriver là, les institutions européennes ont adopté en juin 2020 un règlement qui établit les grandes lignes de la taxonomie. Moins d'un an plus tard, elles ont défini les critères précis sur les aspects environnementaux, au travers d'un acte délégué. Ces critères précis fixent une liste de critères à respecter pour qu'une activité économique (par exemple, la construction d'un bâtiment résidentiel neuf) soit alignée à la taxonomie. Elles sont actuellement occupées à approuver les critères précis sur les aspects climatiques.

L'instauration d'un cadre belge pour la finance durable permettra à la fois d'attirer les capitaux publics et privés vers les investissements nécessaires à la décarbonation mais également de renforcer les investissements fédéraux durables. Pour que le cadre belge pour la finance durable soit un succès, il est primordial que les critères permettant de considérer une activité économique comme étant durable soient en ligne avec ceux définis au niveau européen. De plus, il est nécessaire que ceux-ci soient alignés avec la réalité technique et économique du secteur. Ils doivent donc être établi en étroite concertation avec celui-ci.

PROPOSITIONS

Marchés publics

- ☑ Imposer comme règle générale, l'attribution d'un marché public à l'offre ayant le meilleur rapport qualité – prix.
- ☑ Prévoir comme seule exception à la règle générale précédente, l'attribution à l'offre ayant le prix le plus bas uniquement sous 2 conditions : il s'agit de prestations standardisées disponibles sur le marché et la qualité minimum est entièrement définie dans le cahier des charges.
- ☑ Prévoir obligatoirement pour les marchés de travaux un poste à part dans le métré et le cahier des charges pour la sécurité et le mettre hors concurrence en respectant 3 conditions : une budgétisation correcte faite par l'adjudicateur, un plan d'action à remettre par l'opérateur économique et un contrôle rigoureux dans la phase d'exécution.
- ☑ Promouvoir le recours à la procédure restreinte permettant de mieux assurer l'égalité entre les soumissionnaires, en sélectionnant d'abord les opérateurs économiques qui peuvent ensuite remettre une offre.
- ☑ Elaborer un meilleur cadre légal pour la procédure concurrentielle avec négociation.
- ☑ Contrôler l'obligation légale dans le chef des adjudicateurs de demander l'accès à la base de données Télémarc en vue de renforcer son utilisation.
- ☑ Elaborer un système plus efficace et efficient en matière de justification de prix, plus particulièrement les prix des postes négligeables et les offres anormalement basses ou élevées afin d'assurer d'une part, un meilleur équilibre entre, les charges administratives pour les soumissionnaires et la plus-value concrète dans le cadre de l'attribution du marché par l'adjudicateur et, d'autre part, une obligation d'écartement des offres lorsque l'offre de prix varie trop du prix moyen des autres offres, selon un pourcentage à déterminer.
- ☑ Accompagner et contrôler les adjudicateurs dans la mise en œuvre du nouveau règlement européen

sur les aides d'État des pays tiers en vue d'assurer une concurrence loyale et le principe de l'égalité des soumissionnaires.

- ☑ Promouvoir activement le suivi et l'accompagnement des adjudicateurs pour l'application de la norme NBN-EN 17687 d'août 2022, comprenant des exigences et des recommandations visant à optimiser les processus de marchés publics en termes d'intégrité et de responsabilité, indispensables à une bonne gouvernance, une saine gestion financière et une qualité des marchés publics.
- ☑ Développer un guide de proportionnalité comme outil pour aider les adjudicateurs à respecter un des principes fondamentaux en marchés publics, étant la proportionnalité dans les cahiers des charges, souvent remise en cause. Une adaptation de la réglementation pour assouplir les délais non proportionnels existants dans lesquels le contrat doit commencer après l'attribution du marché est nécessaire.
- ☑ Elaborer – par analogie dans les relations B2C et B2B – une liste de clauses abusives qui seront interdites dans les marchés publics.
- ☑ Coordonner les clauses sociales et environnementales à inclure dans les cahiers des charges et veiller à ce que ces clauses soient élaborées en concertation avec le secteur de manière à s'assurer de leur faisabilité technique mais également en fonction des budgets à prévoir.
- ☑ Poursuivre et concrétiser des démarches pour faciliter l'accès aux PME aux marchés publics, plus particulièrement en ce qui concerne l'obtention d'avances, les délais de paiement analogues à ceux prévus en B2B, les garanties financières,...
- ☑ Développer un système moins rigide pour obtenir les moyens financiers permettant aux adjudicateurs d'honorer leurs engagements notamment concernant le paiement des révisions de prix, surcoûts, indemnités, etc. qui en découlent.
- ☑ Examiner la mise en œuvre d'un système d'approbation des cahiers de charges via l'audit du projet de cahiers des charges avant de lancer le marché de travaux – audit optionnel ou obligatoire, selon la complexité du marché et/ou l'expérience du donneur d'ordres – pour vérifier dans quelle mesure les projets de cahiers des charges répondent à une qualité minimale.

Permis

- ☑ Dans le cadre de la réforme profonde récente du Conseil d'Etat, veiller à ce que l'augmentation du personnel soit prioritairement affectée aux contentieux des permis afin de pouvoir raccourcir le délai de traitement des recours.
- ☑ Promouvoir dans le contentieux administratif l'autorisation de prendre des décisions réparatrices, tout en prenant en compte le préjudice éventuel à indemniser le cas échéant.
- ☑ Examiner la possibilité de déclarer la déchéance à l'encontre de tiers afin d'éviter les abus de droit en cas d'appel contre un permis par des tiers qui ont déjà participé à la procédure préliminaire d'octroi du permis.

Simplification administrative

- ☑ Veiller à une administration « pme friendly ».
- ☑ Mettre en place une approche uniformisée des méthodes de calcul de la PEB permettrait d'évaluer de façon cohérente l'efficacité énergétique dans tout le pays, simplifiant les évaluations et favorisant la durabilité.

☑ En matière d'agréation :

- Accorder une dérogation temporaire aux entreprises permettant à celles qui dépassent les exigences minimales de fonds propres liées à leur classe d'au moins 20% de réaliser des travaux pour un montant dépassant jusqu'à 20% celui normalement autorisé en fonction de leur classe d'agréation ;
- Prévoir de relever le niveau des classes d'agréation et des exigences exprimées en termes monétaires qui y sont liées de 20% à l'horizon 2026 tout en appréciant les preuves apportées pour le respect de ces exigences en fonction du niveau des coûts de construction en vigueur au moment de la demande d'agréation ;
- Opérer une modernisation plus profonde de l'agréation sur la base d'une proposition du secteur, introduite en consensus avec les stakeholders.





“

Les entreprises de la construction ont clairement besoin de réformes profondes leur permettant d'améliorer leur compétitivité et de travailler dans un contexte de qualité, d'efficacité et de simplifications administratives.

Digitalisation et innovation dans le secteur de la construction et de l'installation

- ☑ Généraliser l'e-facturation en B2B par des mesures incitatives (raccourcissement des délais de paiement et mesures de soutien), par des mesures d'accompagnement et de soutien;
- ☑ Développer une plateforme numérique dans le cadre de l'obligation de garder un nombre de documents sur chantier (fardes de chantier électronique) ;
- ☑ Synchroniser les bases de données des enregistrements de présences, d'une part, et des déclarations de chantier, d'autre part, afin de mettre fin aux anomalies ; Imposer légalement un identifiant digital pour chaque travailleur dans la construction (le ConstruBadge) ;
- ☑ Promouvoir de manière réaliste l'application du BIM, plus particulièrement en marchés publics, tout en tenant compte des coûts supplémentaires au stade de la conception, de l'importance du contrôle de la qualité et de l'accessibilité au logiciel BIM;
- ☑ Soutenir les centres de recherche, tels que Buildwise, volta et le Centre de Recherches Routières, notamment en maintenant le régime fiscal favorable de dispense du précompte professionnel des chercheurs.

Qualité et efficacité entre partenaires dans toute la chaîne de construction

- ☑ Modifier l'article 6 de la loi sur les architectes du 20 février 1939 en vue de stimuler et optimiser la collaboration intégrée entre architecte et entrepreneur ;
- ☑ Prévoir des règles de paiement identiques pour le B2B et le B2G ;
- ☑ Ne pas encadrer légalement pour les acomptes en B2C et B2B ;
- ☑ Mener une étude approfondie sur les conséquences lors d'un remplacement de produit défectueux afin d'élaborer une solution légale relative aux coûts supplémentaires supportés par l'entrepreneur en cas d'intervention vis-à-vis de son client (un droit de recours efficace et juste).

Taxonomie

- ☑ Renforcer le rôle du gouvernement fédéral en tant qu'investisseur durable de sorte qu'il puisse jouer son rôle d'exemplarité ;
- ☑ Adopter au niveau belge des critères permettant de considérer une activité économique comme étant durable en ligne avec ceux définis au niveau européen et en accord avec la réalité technique et économique du secteur. Ils doivent donc être établis en étroite concertation avec celui-ci.



Progress. Together.



Embuild

www.embuild.be